

INSTITUTO POLITECNICO NACIONAL
ESCUELA SUPERIOR DE INGENIERIA Y ARQUITECTURA

UNIDAD PROFESIONAL TECAMACHALCO
SECCION DE ESTUDIOS DE POSGRADO E INVESTIGACION

**LA JUSTIFICACION Y CALCULO DE INDIVISOS DE UNA UNIDAD
HABITACIONAL EN CONDOMINIO MAGNO HORIZONTAL Y
DETERMINAR SU VALOR CATASTRAL**

T E S I N A
QUE PARA OBTENER LA ESPECIALIZACION EN VALUACION
INMOBILIARIA

PRESENTA
ANTONIO WILFRIDO MORALES ISLAS

TECAMACHALCO, NAUCALPAN, ESTADO DE MEXICO A DICIEMBRE DE 2008.



INSTITUTO POLITECNICO NACIONAL
ESCUELA SUPERIOR DE INGENIERIA Y ARQUITECTURA

UNIDAD PROFESIONAL TECAMACHALCO
SECCION DE ESTUDIOS DE POSGRADO E INVESTIGACION

**LA JUSTIFICACION Y CALCULO DE INDIVISOS DE UNA UNIDAD
HABITACIONAL EN CONDOMINIO MAGNO HORIZONTAL Y
DETERMINAR SU VALOR CATASTRAL**

T E S I S A
QUE PARA OBTENER LA ESPECIALIZACION EN VALUACION
INMOBILIARIA

PRESENTA
ANTONIO WILFRIDO MORALES ISLAS

Dr. Arístides de la Cruz Gallegos. Director
M. C. Arq. Susana Fernández Águila. Secretario
Esp. V. I. Salvador Muñoz Hernández. Vocal 1
Dr. Juan Raymundo Mayorga Cervantes. Suplente

TECAMACHALCO, NAUCALPAN, ESTADO DE MEXICO A DICIEMBRE DE 2008.



INSTITUTO POLITECNICO NACIONAL SECRETARIA DE INVESTIGACION Y POSGRADO

ACTA DE REGISTRO DE TEMA DE TESINA Y DESIGNACION DE DIRECTOR DE TESINA

México, D.F. a 24 de noviembre 2008

El Colegio de Profesores de Estudios de Posgrado e Investigación de ESIA-Tecamachalco en su sesión Ordinaria No. 11/10 celebrada el día 26 del mes de noviembre conoció la solicitud presentada por el(la) alumno(a):

MORALES ISLAS ANTONIO WILFRIDO
Apellido paterno materno nombre

Con registro:

A	0	8	0	6	3	0
---	---	---	---	---	---	---

Aspirante de: ESPACIALIDAD EN VALUACIÓN INMOBILIARIA

1.- Se designa al aspirante el tema de tesina titulado:
"La justificación y Cálculo de indivisos de una Unidad Habitacional en condominio Magno horizontal y Determinar su Valor Catastral".

De manera general el tema abarcará los siguientes aspectos:
El crear una matriz para la determinación del valor catastral considerando sus clases diferentes de construcciones y áreas comunes

2.- Se designa como Director de Tesina al C. Profesor: MTRO. HUMBERTO FEDERICO CHEHAIBAR ARROYO

3.- El trabajo de investigación base para el desarrollo de la tesina será elaborado por el alumno en: SEPI ESIA TECAMACHALCO

que cuenta con los recursos e infraestructura necesarios.

4.- El interesado deberá asistir a los seminarios desarrollados en el área de adscripción del trabajo desde la fecha en que se suscribe la presente hasta la aceptación de la tesina por la Comisión Revisora correspondiente:

El Director de Tesina

ESP. SALVADOR MUÑOZ HERNANDEZ

El Aspirante

MORALES ISLAS
ANTONIO WILFRIDO

El Presidente del Colegio

DR. RICARDO ANTONIO TENA
NUÑEZ





INSTITUTO POLITECNICO NACIONAL SECRETARIA DE INVESTIGACION Y POSGRADO

ACTA DE REVISION DE TESINA

En la Ciudad de MÉXICO siendo las 19.30 horas del día 11 del mes de noviembre del 2008 se reunieron los miembros de la Comisión Revisora de Tesina designada

por el Colegio de Profesores de Estudios de Posgrado e Investigación de ESIA-Tecamachalco para examinar la tesina de titulada:

"La justificación y Cálculo de indivisos de una Unidad Habitacional en condominio Magno horizontal y Determinar su Valor Catastral".

Presentada por el alumno:

MORALES
Apellido paterno

ISLAS
materno

ANTONIO WILFRIDO
nombre(s)

Con registro:


A	0	8	0	6	3	0
---	---	---	---	---	---	---

aspirante de: ESPECIALIDAD EN VALUACIÓN INMOBILIARIA

Después de intercambiar opiniones los miembros de la Comisión manifestaron **SU APROBACION DE LA TESINA**, en virtud de que satisface los requisitos señalados por las disposiciones reglamentarias vigentes.

LA COMISION REVISORA

Director de tesina


ESP. SALVADOR MUÑOZ HERNÁNDEZ


MTRA. SUSANA FERNÁNDEZ ÁGUILA

ARQUITECTURA


DR. ARISTIDES DE LA CRUZ GALLEGOS

EL PRESIDENTE DEL COLEGIO


DR. RICARDO ANTONIO TENA NUÑEZ

CARTA DE CESIÓN DE DERECHOS

INSTITUTO POLITECNICO NACIONAL

COORDINACION GENERAL DE POSTGRADO E INVESTIGACION

PRESENTE.

En la ciudad de México, el 21 del Mes de Noviembre del Año 2008, el que suscribe **Antonio Wilfrido Morales Islas**, Alumno del programa de Especialidad en Valuación Inmobiliaria con número de registro **SIP A 08 06 30** adscrito a Sección de Estudios de Postgrado de la Escuela Superior de Ingeniería y Arquitectura, Unidad Tecamachalco, Manifiesta que es el autor intelectual del presente trabajo de tesina, bajo la dirección del **Esp. V. Ing. Arq. Salvador Muñoz Hernandez**, y cede los derechos del trabajo intitulado **"La Justificacion y Calculo de Indivisos de Una Unidad Habitacional en Condominio Horizontal Magno y Determinar su Valor Catastral "** al Instituto Politécnico Nacional para su difusión con fines académicos y de investigación.

Los usuarios de la investigación no deben reproducir el contenido textual. Gráficas, o datos de trabajo sin el permiso expreso del autor y/o director del trabajo. Este puede ser obtenido escribiendo a la siguiente dirección :arq_antonio_morales@yahoo.com. Sí el permiso se otorga, el usuario deberá dar el agradecimiento correspondiente y citar la fuente del mismo.

ATENTAMENTE



Antonio Wilfrido Morales Islas

INDICE

AGRADECIMIENTOS.

PRESENTACION.

RESUMEN.

ABSTRACT.

PALABRAS CLAVES

Capítulo I.- ANTECEDENTES HISTORICOS DE LA VALUACION

- 1.- PRIMEROS ANTECEDENTES SOBRE LA VALUACION EN MEXICO
- 2.- LOS ORIGENES DE LA VALUACION EN MEXICO
- 3.- LOS PRIMEROS VALORES CATASTRALES DE LA CIUDAD DE MEXICO
- 4.- DESARROLLO DE LA VALUACION Y EL CATASTRO EN MEXICO
- 5.- DEL PRIMER CATASTRO AL CATASTRO ACTUAL

Capítulo II.-MARCO NORMATIVO

- 1.- CODIGO FINANCIERO DEL DISTRITO FEDERAL
- 2.- LEY DE REGIMEN EN CONDOMINIO

Capítulo III.-PLANTEAMIENTO DEL MOTIVO DE LA DISCREPANCIA

- 1.- MOTIVO DE LA DISCREPANCIA
- 2.- ANTECEDENTES DEL REGIMEN COMDOMINIO HORIZONTAL "MAGNO"
- 3.- CONFORMACION DEL CONDOMINIO VERTICAL "A 1"
- 4.- PLANTEAMINTO Y CÁLCULO DE VALOR CATASTAL DE UNA UNIDAD (DEPARTAMENTO 902) DEL EDIFICIO "A-1" CON DISEÑO DE MATRIZ
- 5.- REPORTE FOTOGRAFICO

CONCLUSIONES

BIBLIOGRAFIA

MEDIOGRAFIA

AGRADECIMIENTOS

Quiero antes que nada agradecer a mi familia.

A mi Esposa Marcela, a mis Hijos Antonio y Brenda por el amor y la comprensión de tomar mucho de su tiempo de compartir para llevar a cabo esta especialidad.

A mi Padre Antonio en su memoria y a mi Madre Alicia que sigue siendo el puntal de la familia y ejemplo de superación.

A mis hermanos como parte de la importancia de la superación en nuestra vida.

A mi escuela que después de algún tiempo volvemos a inculcarnos de aprendizaje para desarrollar mejor nuestra labor en la comunidad, a mis profesores por compartir sus conocimientos y experiencias y a mis Compañeros de los que se aprende por su forma de ver diferente la vida, gracias.

RESUMEN

El resultado del trabajo que aquí presentamos se ha basado en la disparidad de valores catastrales que se tenían reportados en las boletas prediales de los diferentes departamentos que aun siendo similares entre ellos, no correspondían a la realidad; es por eso que ahora nos avocamos a la solución de dicha discrepancia.

El Distrito Federal cuenta con una Superficie total de 148,994 Has. Conformándose 42.55% como Zona Urbana y con 57.45% como Zona Rural.

A su vez alberga 2.2 millones de predios, contribuyendo con impuestos y derechos ligados a los bienes inmuebles, siendo estos:

- El Impuesto Predial
- El Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles
- Los Impuestos y Derechos por mejoras
- Así como los correspondientes a las Fusiones, Subdivisiones, Registro de Obra y aumento a la Intensidad de Construcción.

Dichos impuestos y derechos representan, aproximadamente el 50% de las estimaciones en la ley de ingresos del presente ejercicio fiscal.

Acerca del pago del Impuesto Predial principalmente, que es el tema que nos ocupa en esta tesina la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económico (**OCDE**) declararon que en el país solamente se recauda el 0.2% del PIB, y que el promedio debería ser del 2% del PIB, es decir 10 veces más, lo cual resulta muy significativo para el desarrollo de un país.

Según estimaciones en Distrito Federal la evasión de este impuesto alcanza aproximadamente el 30% y se estima su captación del 0.5% del PIB local.

Todo esto a pesar de las actualizaciones de valores unitarios, tanto de terreno, como de las construcciones que año con año se realizan con la aprobación de la Asamblea Legislativa del Distrito Federal.

Es por esto que nos dimos a la tarea de calcular el valor catastral de un Departamento en condominio vertical dentro de este condominio Magno, el cual se verá a detalle en nuestro planteamiento, así como el porqué del mismo.

El código Financiero del Distrito Federal vigente autoriza a los valuadores registrados en Tesorería a efectuar avalúos para que sirvan de base en la aplicación de estos impuestos y derechos.

Llevaremos esto a cabo siguiendo los Procedimientos y Lineamientos Técnicos para la consideración de avalúos, específicamente en la revisión de las construcciones, de acuerdo a las actuales clasificaciones, por medio de la matriz de puntos que más adelante detallaremos.

ABSTRACT

Summary

The Results of the work that it is presented, has been base on the disparity of property values that had reported in the property papers of the different departments that even being similar among them, they did not correspond to the reality; that is why now we are fixing it and getting to solution of said discrepancy.

México City counts with a Total surface of 148.994 Has. Being conformed 42, 55% as Urban Zone and with 57, 45% like Rural Zone.

At the same time harbors 2, 2 million grounds, contributing with taxes and rights connected with the real estate goods, being these:

- The property Tax
- The Tax on Acquisition of Real Estate
- The Taxes and Rights by Improvements
- As well as the corresponding to the Fusions, Subdivisions, Registration of Work and Increase to the Intensity of Construction.

This taxes and rights represent, approximately the 50% of the estimations in the law of incomes of the current tax year.

About the payment of the property tax chiefly, that is the theme that occupies us in this thesis, the Organization for the Cooperation and the Economic Development (OCDE) declared that in the country only collects itself the 0,2% of the PIB, and that the average should be from the 2% of the PIB, that is to say 10 times more, which turns out to be very significant for the development of a country.

According to estimations in Mexico City, the evasion of this tax reaches approximately the 30% and its collecting from the 0, 5% of the local PIB is estimated.

All this in spite of the updating of so much, unit values of land, as of the constructions that year with year are carrying out with the approval of the Legislative Assembly of the Federal District.

It is for this that we gave us to the task to calculate the property value of a Department in vertical condominium inside this Great condominium, which detail in our approach will be seen, as well as the reason of the same one.

The Financial code of the Federal District in force authorizes the registered appraisers in Treasury to perform appraisals so that they serve as base in the application of these taxes and right.

We will carry this in and continuing the Procedures and Technical Features for the consideration of appraisals, specifically in the review of the constructions, according to the current classifications, through the headquarters of points that further on we will detail.

PALABRAS CLAVES

- **AVALUO.**
- **BIEN INMUEBLE.**
- **EDAD CRONOLOGICA.**
- **EDAD EFECTIVA.**
- **ELEMENTOS ACCESORIOS.**
- **ESCRITURA DE PROPIEDAD.**
- **FACTOR DE EDAD.**
- **IMPUESTO.**
- **INSTALACIONES ESPECIALES.**
- **OBJETO DEL AVALUO.**
- **OBRAS COMPLEMENTARIAS.**
- **PERITO VALUADOR.**
- **VALOR CATASTRAL.**
- **VALUACION.**
- **VALUAR.**
- **VIDA UTIL TOTAL.**

CAPITULO I.-ANTECEDENTES HISTORICOS DE LA VALUACION

1.- PRIMEROS ANTECEDENTES SOBRE LA VALUACION EN MEXICO.

Ya los aztecas poseían un sistema de valuación de sus productos, justo y equitativo, sus tierras las manejaban en base a su producción. Es digno de elogio y por tanto de estudio su famoso mercado de Tlatelolco.

A la llegada de los conquistadores, las tierras de la gran Tenochtitlán son repartidas por Hernán Cortes como botín de guerra, en base a su propio criterio, creando una traza de la ciudad y haciendo una selección de reparto basado en meritos de guerra según su propio parecer.

Durante la colonia, el gobierno virreinal cobraba su impuesto basándose en una “tasa” según su producción, siguiendo el ejemplo de la Europa Conquistadora. A lo largo de toda esta época, la valuación fue empírica.

Aun cuando los primeros trabajos de valuación inmobiliaria fueron realizados en el primer tercio del siglo pasado, se traba de avalúos con fines únicamente contributivos para el gobierno, es propiamente en la década de 1930, cuando se puede considerar el inicio del estudio de la valuación comercial en nuestro país.

Aquellos primeros avalúos del siglo XIX pasado, se referían exclusivamente a “tasaciones” cuya finalidad era la Tributación Predial.

En el siglo XX cuando se establecen bases para el catastro de la ciudad de México, esto es, el pago justo tributario debía basarse en la “medida” y en el “avalúo”; sus técnicas y procedimientos seguidos eran precisas, especialmente en el aspecto topográfico; levantamiento de planos de la ciudad mediante poligonales de primer orden apoyadas en la triangulación, división de la ciudad en regiones catastrales, levantamientos individuales de manzanas, incluyendo los predios que las formaban con detalles de construcción. Los avalúos, que se practicaban conjuntamente, eran “exclusivamente” de carácter físico directo, esto es del predio y de las construcciones, siguiendo reglas bien definidas.

2.- LOS ORIGENES DE LA VALUACION EN MÉXICO

Ahora también los orígenes de la valuación en México se remontan al principio del siglo XVII, algunos datos interesantes, recopilados por el Arq. José Luis Fernández del Castillo, relacionados con la valuación en México, nos dice:

1607	Valor catastral de la ciudad de México	\$ 20, 267,555.00
------	--	-------------------

Contribución predial \$ 213,000.00

Valuador: Arq. Andrés de la Concha

- 1629 Por motivo de la “gran inundación” se estudio la posibilidad de trasladar la capital a las Lomas de Santa Fe, pero esto costaba \$ 50, 000,000.00
- 1737 Cuatro arquitectos hicieron el primer plano de la Ciudad de México, por encargo el Ayuntamiento.
- 1750 Actualización y ampliación del plano urbano de la ciudad, incorporando los poblados vecinos de Tacuba, Tacubaya, Coyoacan, Iztacalco y la Villa de Guadalupe entre otros.
- 1754 Carlos III, rey de España, ordena al virrey que sean medidos y valuados los predios de la capital de la nueva España, para dar o confirmar los títulos de propiedad y para imponer los impuestos correspondientes.
- 1782 Se levanta un nuevo plano de la ciudad, dividido en ocho cuarteles que contenían a 32 barrios.
- 1790 Se publica el primer padrón con valores de la propiedad urbana
- 1794 El Virrey Revillagigedo manda hacer el primer plano regulador de la ciudad de México.
- 1806 Se establecen las “Nociones Elementales de Comercio”, basadas en la ley “natural” de la oferta y la demanda, este mandato sirve para regular las actividades comerciales y valuatorias de la época.
- 1830 Consumada la independencia de México, se publica la “Memoria Económica” con valores de los terrenos de la ciudad medidos en varas cuadradas y “reales” más de 100 años después, el Instituto Nacional de Avalúos, A.C., antecedente de los actuales institutos mexicanos de valuación.
- Reproduce esta “memoria en su libro” valores inmobiliarios del valle de México.

3.- LOS PRIMEROS VALORES CATASTRALES DE LA CIUDAD DE MÉXICO

El 3 de junio de 1836 se expidió la Ley que por primera vez estableció una contribución de dos al millar al año sobre el valor de las fincas urbanas de esta Capital.

El pago debería hacerse por semestres vencidos, estableciendo una pena para los causantes morosos de uno al millar por cada quince días de retardo en el pago, pero sin que esa pena pudiera pasar del cuarto al millar.

Se exceptuaron del pago de la contribución los conventos, las casas rurales, las de beneficencia, las de instrucción, las que tuvieran un valor que no excediera de doscientos pesos, siempre que su dueño no tuviera otra de igual o de mayor valor y, por

último, las que por su mal estado no produjeran nada a sus propietarios.

Para llevar a la práctica esta Ley, se estableció una Oficina Recaudadora, la que desde luego nombro peritos que practicaran el avalúo de todas las casas que deberían de pagar el Impuesto.

Los avalúos empezaron el primero de octubre de 1836, y hasta el 13 de septiembre de 1838, en que termina el primer tomo se habían valuado muy cerca de dos mil casas.

Los peritos fueron Don Joaquín de Heredia, Don José del Mazo y Don Vicente Casarín, y posteriormente también Don José María Domínguez, Don Manuel Cortes y Don Juan Manuel Delgado, todos Arquitectos de reconocido crédito, no solo profesional, sino también personal.

El avalúo lo practicaba el perito designado por la Oficina, el que se ratificaba cuando Menos por otro perito, y cuando el interesado manifestaba inconformidad, se nombraba otro perito y los dos peritos designaban un tercero en discordia, pero no para que prevaleciera su opinión, sino que se tomaba un promedio de las tres estimaciones, y el resultado era la cantidad fijada para el pago de la contribución.

Muy cerca del valor real deben de haber estado los avalúos practicados, pues las inconformidades presentadas son muy pocas, no llegan ni al uno por ciento, y en todas ellas siempre se asigno en definitiva, un valor más bajo que el indicado por el Perito Oficial.

Por lo que se refiere al valor del terreno ocupado por las casas, los valuadores deben de haber tenido como valor el fijado en los avalúos practicados en 1830, por los Arquitectos Don Joaquín y Don Francisco de Heredia.

Los peritos sabían que el trabajo que desempeñaban no era técnico, porque no eran sus conocimientos profesionales los que aplicaban para la estimación del valor, sino el conocimiento que tenían de la Ciudad, no confundían el costo con el valor, y por eso nada les importaba ni lo que habían costado los edificios cuando se construyeron, ni tampoco lo que costaría en esa época hacer un edificio igual.

La ubicación y el estado material de la casa y la ofertada y la demanda, eran los

Elementos principales para fijar su valor, tomando en consideración también el producto, pero como elemento secundario.

Para comprobarlo, se citan algunas estimaciones de casas conocidas.

El mayor valor que se encuentra entre todas las estimaciones, es el de noventa mil pesos para la casa numero 23 de la calle de Don Juan Manuel. La de junto, el numero 22, que ocupa una superficie mucho mayor, y tenía un volumen mayor de construcción y sin embargo, probablemente por ser construcción más antigua, y menos decorada su fachada, su estimación fue solo de sesenta y dos mil pesos.

La casa de Borda, numero 9 de la 2da calle de san Francisco, hoy Madero N° 27, era indudablemente de mas extensión, y de mayor costo que las dos antes citadas, y sin embargo, el valor que se le fijo fue de setenta y un mil trescientos cincuenta y siete pesos.

La preciosa casa de Buenavista, conocida como la Casa de La Pinillos o de Pérez Gálvez, sin embargo su magnífica y moderna construcción y de la enorme extensión del parque y terrenos que tenia, fue valuada solamente en cincuenta mil pesos, cantidad en que treinta años Después fue aplicada por el Gobierno, a Don José Rincón Gallardo.

El Hospicio de Santo Tomas, comprendiendo las tierras que poseía y los ranchos de Santa Rita y San Guillermo, fue valuada solamente en treinta y cinco mil pesos.

El edificio del Hospicio, convertido en casa de vecindad, tenía tres grandes patios con amplios corredores en los dos pisos y una vigería de reforzadas vigas de cedro.

El convento y parte de los terrenos, son hoy la colonia de Santo Tomas.

En esos tiempos los peritos valuadores fijaban el valor real actual, por el conocimiento que tenían de la Ciudad, y sin atender más que a su conciencia.

1836 Se establece la contribución predial del 2 al millar anual sobre el valor de las fincas, pagaderos por semestre se nombraron a 6 arquitectos como "peritos" para practicar los avalúos inmobiliarios correspondientes. La norma establecida que se tomara como base el "valor físico" de las propiedades y como secundario el del "producto de las rentas", que se capitalizaban a la tasa del 6%

anual, este es el antecedente mexicano más remoto que conocemos de la figura del “perito” y de este tipo de “normas Valuatorias”.

- 1866 Durante el fugaz imperio de Maximiliano de Habsburgo, se dota de “undo legal” y de “ejido” a todos los pueblos que carecían de ellos, sin prevenir la futura expansión de las ciudades.
- 1869 Los ingenieros y arquitectos que se dedicaban a la valuación; (para entonces, ya no existía la figura de “perito” y cualquiera de estos profesionales podía dedicarse a la Valuación de inmuebles).
- 1882 Se establece oficialmente el “sistema métrico decimal” cuya implantación se inicio Prácticamente desde 1857.
- 1896 Se publica la primera “Ley del Catastro”.
- 1904 Se reglamenta dicha ley dictándose las normas para los levantamientos topográficos, para el dibujo de los planos catastrales para la definición de alineamientos, números oficiales, nomenclatura de calles, plaza y jardines para los señalamientos urbanos.
- 1930 Se dicta una nueva “Ley del Catastro”, en cuyo Capitulo II se establece por primera vez el “Impuesto sobre la Propiedad”, antecedentes del actual impuesto sobre adquisición de inmuebles.
- 1933 Se establece el primer sistema de nomenclatura para las boletas de contribución y empiezan a surgir diversas modificaciones a los criterios catastrales, en función del crecimiento urbano y del avance tecnológico.

4.- DESARROLLO DE VALUACION Y EL CATASTRO EN MÉXICO.

A continuación vamos a profundizar en algunos antecedentes de la valuación y el catastro en México, con el objeto de que podamos percibir su desarrollo y de que entendamos su desarrollo al momento actual y sus perspectivas.

Nos remontaremos a la segunda mitad del siglo pasado, una vez consolidada la república al triunfo sobre el imperio de Maximiliano, en esta época se inicio muy lentamente la reestructuración político – económica del país, la cual solo logro afianzarse durante el largo periodo de gobierno de 30 años del General Porfirio Díaz.

El 23 de febrero de 1933, se creó el Banco Nacional Hipotecario Urbano y de Obras Publicas, S.A., que se convirtió en “Banobras”, para llenar funciones que no se habían encomendado hasta entonces a ninguna institución descentralizada, y que tampoco realizaban los bancos de la iniciativa privada.

Se trataba de abrir una fuente de créditos a los gobiernos de los estados y sus municipios, para que pudieran llevar a cabo las obras publicas indispensables, tales como: Introducción y abastecimiento de agua potable, alcantarillado, pavimentaciones, construcción de mercados, etc.

El otorgamiento de esos créditos estaba sujeto en todos los casos a dictámenes valuatorios y a estudios financieros sobre la posible recuperación del préstamo.

Más tarde, se sintió la necesidad de superar la limitación que le imponía su ley orgánica, que le impedía conceder créditos hipotecarios a la iniciativa privada, creándose así una institución filia, organizándola dentro de las normas de las instituciones de crédito privadas.

La Secretaria de Hacienda y Crédito Publico, a través de la Dirección General de Crédito, en su circular del 4 de mayo de 1935, obligaba a las compañías de seguros a justificar sus reservas técnicas en bienes raíces y de derechos reales asignado al Banco Nacional Urbano y de Obras Publicas, en su carácter de Banco Fiduciario Nacional, como el encargado de practicar los avalúos correspondientes.

De la misma manera, al reestructurarse por primera ocasión el sistema bancario, se consolidaron y fundaron las instituciones nacionales de crédito que cooperaron con el desenvolvimiento económico del país, en las hipotecarias de la entonces Banca Privada, se organizaron también las áreas especializadas de valuación.

En esta época, aunque había algunos cuantos profesionistas conocedores de esta especialidad y muchos bien capacitados en Valuación Catastral con más de 40 años de práctica en la materia, además de los valuadores de la Dirección General de pensiones, cuya experiencia se limitaba solamente al ramo de casas habitación. Se utilizan a ingenieros y arquitectos de los departamentos de servicios urbanos, ya que no se contaba con personal técnico especializado ni con un sistema de normas y procedimientos para la elaboración de avalúos de carácter comercial.

Banobras, en su primer avalúo relevante no habitacional que fue del edificio de la lotería Nacional tuvo que implementar bases técnicas y personal capacitado integrando el actual departamento de avalúos, las técnicas básicas para llegar al valor comercial fueron:

- Recabacion de datos

- Presentación del avalúo

- Formulación del avalúo

- Sistema de avalúo de capitalización de rentas y productos, como complemento del avalúo físico directo.

A partir de esta época la valuación en México adquiere un impulso en la implementación y depuración de técnicas, acordes con los grandes cambios financieros y comerciales del país:

La Comisión Nacional Bancaria y de seguros CNBS creada en 1925, toma de todas las anteriores experiencias, las bases para instrumentar y regular los dictámenes valuatorios a través de sus circulares, revisándose los avalúos a partir de 1936.

En ese entonces, la actividad económica era reducida y estaba fundamentalmente enfocada a la agricultura, la minería, los ferrocarriles y el comercio y en forma muy incipiente, a la naciente industria.

Los escasos bancos existentes, precedentes del exterior, solo otorgaban créditos de carácter

refaccionario y de habilitación y avío, no requiriéndose los avalúos. Dichos créditos se otorgaban con base en la confianza, honorabilidad y patrimonio de los solicitantes y no así en el destino de los recursos, para lo cual tomaban en cuenta los siguientes puntos.

1. Para formar el padrón de propietarios de inmuebles, se imponían sanciones a quienes no reportaran los datos solicitados en un tiempo perentorio.
2. El reglamento ordenaba que se efectuasen levantamientos perimetrales de cada una de las manzanas de la ciudad, por medio de poligonales de primer, segundo y tercer orden, según el caso, que se debían apoyar en la recién terminada triangulación topográfica del Valle de México.
3. Debía efectuarse un deslinde de cada predio en particular, con la comparecencia de todos los propietarios colindantes tal y como se efectúan las diligencias judiciales de apeo y deslinde, a fin de determinar los linderos de cada propiedad.
4. Basados en el deslinde anterior, se levantaban los planos de los terrenos y sus construcciones, empleando una cinta métrica de acero.
5. Con base en este plano, el valuador realizaba una minuciosa visita ocular, practicando su avalúo con base en el instructivo proporcionado por la autoridad catastral, separando el valor del terreno del de las construcciones.
6. Una vez valuado el inmueble, se procedía a emitir la cuenta predial de cada propiedad urbana.

El Ingeniero Salvador Echegaray fue designado Director de Catastro, con instrucciones para proceder de inmediato a fijar las normas de valuación catastral.

Un ejemplo de cambio de normas es el relativo al análisis del valor físico de las construcciones, en un principio se requería un análisis presupuestal en el que había que calcular las cantidades de obra y los precios unitarios por cada renglón. Este procedimiento se eliminó por lento y poco confiable, adoptándose la tabla de clasificación de las construcciones por tipos y por Precios por metro cuadrado de área cubierta, a los cuales se les debía aplicar un demérito por Antigüedad, uso y estado de conservación de los inmuebles, como todavía se hace hasta la fecha. En esta época, solamente los ingenieros y los arquitectos podían realizar avalúos de esta índole. Y a los valuadores se les relacionaba exclusivamente con la valuación catastral y con el pago de impuestos, entendiendo la sociedad que se trataba de empleados del gobierno con autoridad para decidir el valor de sus propiedades. En algunos sectores sociales sigue prevaleciendo esta interpretación.

Así surge en 1965, el primer instructivo de Valuación para el Distrito Federal, con fines catastrales, pero que dio origen tomándolo como base a instructivos posteriores de instituciones bancarias y gubernamentales.

Se elaboro posteriormente en 1983 otro instructivo con metodología diferente que consideraba técnicas del Estado de México, al llegar a regente del Distrito Federal el Prof. Carlos Hank González.

En el año 1982 el Impuesto de Traslado de Dominio pasa a ser el Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles.

En el año 1989 al considerar el Código Financiero el Manual de Procedimientos y Lineamientos Técnicos como referencia, mezcla el Impuesto Predial y el Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles con puntos de contacto y a la vez metodologías diferentes en la determinación de sus valores.

Considerando hasta la fecha dicha fusión y separación metodológicas.

En consideración a las modificaciones al Artículo 115 Constitucional, efectuadas el 23 de Diciembre de 1999, el cual en su Artículo 5to Transitorio, señala que los valores aplicables a las Contribuciones vinculadas a los bienes inmuebles deben ser equiparables a los valores de mercado del suelo.

Es en base a esta disposición que la Tesorería del Gobierno del D.F., decide multiplicar los valores catastrales que no variaron desde 1997 hasta el 2001, para el año actual los valores se han actualizado llegando a establecer valores de mercado.

5.- DEL PRIMER CATASTRO AL CATASTRO ACTUAL

La primera “Ley del Catastro del Distrito Federal” fue publicada en el Diario Oficial del 23 de diciembre de 1896 a raíz de su publicación se iniciaron los primeros trabajos de valuación inmobiliaria formal en nuestro país, orientados exclusivamente a los fines tributarios del Impuesto Predial.

Correspondió al Lic. José Ives Limantour, en ese entonces Secretario de Hacienda, institución de la cual dependía el catastro, encargarle al Ing. Salvador Echegaray que estudiase los métodos catastrales establecidos en varios países europeos, para que propusiese una solución catastral viable para nuestro país.

Después de comparar los catastros de España, Francia, Inglaterra, Bélgica, Italia, Holanda y de los entonces imperios Alemán y Austriaco, el Ing. Echegaray recomendó la adopción de la legislación catastral italiana.

Aceptada la propuesta, el Ing. Echegaray, auxiliado por el Ing. Isidro Díaz Lombardo y por el Lic. Manuel Calvo y Sierra, redactaron el primer “Reglamento del Catastro del Distrito Federal”, el cual fue publicado en el Diario Oficial de la Federación los días 14 y 15 de febrero de 1899.

El catastro que se implanto poco le faltó para alcanzar la rigidez jurídica del que operaba en el imperio alemán, a continuación esbozaremos algunos de sus preceptos más sobresalientes.

Los préstamos hipotecarios los concedían los escasos inversionistas particulares y les bastaba una apreciación del valor del inmueble hecha por un arquitecto o un ingeniero, sin que esta llegase a ser lo que hoy constituye un avalúo.

Los escasos avalúos que se practicaban hasta los años de este siglo sean los de carácter judicial, sin que estos tuvieran que apegarse a normas formalmente establecidas, dichos avalúos se realizaban según la máxima jurídica prevaleciente del “leal saber y entender el perito designado”.

Aquí cabe hacer un paréntesis para observar que en dicha frase del “leal saber y entender” se resume la actitud ética y profesional que debe tener todo profesional en el ejercicio de su disciplina y particularmente los que como los valuadores, deben emitir un juicio que afecta la libertad, la seguridad o el patrimonio de las personas, las empresas y las instituciones.

Al establecer la Tesorería del D.F., en 1982, un registro para los peritos valuadores que elaboraban avalúo para el pago del impuesto de traslado de dominio.

Entre los requisitos se encontraban el tener registro de la C.N.B o de CABIN, ya que en esa época solo participaban los bancos en estos avalúos.

En 1989 que se incorporan además de los bancos, las sociedades particulares, se exigió a estas un formato de avalúo, este es aun todavía, el formato que tomo como base de la circular 1202 del 14 de Marzo de 1994 en su anexo y su actualización en la circular 1462 del 14 de Febrero del 2000.

Capítulo II.-MARCO NORMATIVO

1.- CODIGO FINANCIERO DEL DISTRITO FEDERAL

El apoyo legal y normativo para la realización de los avalúos catastrales lo describe el Código Financiero, para lo cual a continuación tomamos parte de los artículos que nos describe la norma a seguir.

1.1 De acuerdo al Código Financiero publicado en el Diario Oficial de la Federación el 31 de diciembre de 1994, y de las reformas aprobadas por la Asamblea Legislativa y publicadas en la Gaceta Oficial de Gobierno del Distrito Federal del día 27 de Diciembre del 2007, se establece los procedimientos para la determinación de los valores catastrales de los predios en distrito federal los cuales a continuación relacionaremos.

Del Impuesto Predial

ARTICULO 148.- Están obligadas al pago del impuesto predial establecido en este Capítulo, las personas físicas y las morales que sean propietarios del suelo o del suelo y las construcciones adheridas a él, independientemente de los derechos que sobre las construcciones tenga un tercero. Los poseedores también estarán obligados al pago del impuesto predial por los inmuebles que posean, cuando no se conozca al propietario o el derecho de propiedad sea controvertible. (G.O.D.F. 24-Dic-04).

Se deroga. (Publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 24 de Diciembre de 2004).

Los propietarios de los bienes a que se refiere el párrafo primero de este artículo y, en su caso, los poseedores, deberán determinar y declarar el valor catastral de sus inmuebles, aun en el caso de que se encuentren exentos del pago del impuesto predial. (G.O.D.F. 31-Dic-01).

La declaración a que se refiere el párrafo anterior, se presentará en los formatos oficiales aprobados ante las oficinas autorizadas, durante los dos primeros meses de cada año, así como en los supuestos y plazos a que se refiere el artículo 154 de este Código.

(G.O.D.F 27-Dic-07).

ARTICULO 149. La base del impuesto predial será el valor catastral determinado por los contribuyentes conforme a lo siguiente:

I A través de la determinación del valor de mercado del inmueble, incluyendo las construcciones a él adheridas, elementos accesorios, obras complementarias o instalaciones especiales, aun cuando un tercero tenga derecho sobre ellas, mediante la práctica de avalúo directo que comprenda las características e instalaciones particulares del inmueble, realizado por persona autorizada. (G.O.D.F. 31-Dic-00).

La base del impuesto predial determinada mediante el avalúo directo a que se refiere el párrafo anterior, será válida para el año en que se realice el avalúo y para los dos siguientes, siempre que en cada uno de esos años subsiguientes el avalúo se actualice aplicándole un incremento porcentual igual a aquél en que se incrementen para ese mismo año los valores unitarios a que se refiere el artículo 151 de este Código.

Sin embargo, los contribuyentes podrán optar por determinar y declarar el valor catastral de sus inmuebles aplicando a los mismos los valores unitarios a que se refiere el artículo 151 de este Código.

Para determinar el valor catastral de los inmuebles sujetos al régimen de propiedad en condominio, se considerarán para cada local, departamento, casa o despacho del condominio, las especificaciones relativas a las áreas privativas como jaulas de tendido, cajones de estacionamiento, cuarto de servicio, bodegas y cualquier otro accesorio de carácter privativo; también se considerará la parte proporcional de las áreas comunes que les corresponde, como corredores, escaleras, patios, jardines, estacionamientos y demás instalaciones de carácter común, conforme al indiviso determinado en la escritura constitutiva del condominio o en la escritura individual de cada unidad condominal.

Con el objeto de facilitar el cumplimiento de las obligaciones de los contribuyentes, a que se refiere el párrafo tercero de esta fracción la autoridad podrá proporcionar en el formato oficial una propuesta de determinación de valor catastral y pago del impuesto correspondiente. (G.O.D.F. 27-Dic-07).

ARTICULO 150. Cuando los contribuyentes omitan declarar el valor catastral de sus inmuebles, o sean inexactos, imprecisos o falsos los datos que utilizaron para determinar dicho valor, la autoridad fiscal utilizando los medios señalados en el artículo 102 de este Código procederá a determinarlo aplicando cualquiera de los procedimientos señalados en el artículo anterior, a fin de realizar el cobro del impuesto correspondiente. (G.O.D.F. 30-Dic-05).

ARTICULO 151. Para los efectos de lo establecido en los párrafos segundo y tercero de la fracción I del artículo 149 de este Código, la Asamblea emitirá la relación de valores unitarios del suelo, construcciones adheridas a él, instalaciones especiales de tipo común, elementos accesorios u obras complementarias, que servirán de base a los contribuyentes para determinar el valor catastral de sus inmuebles y el impuesto predial a su cargo.

Dichos valores unitarios atenderán a los precios de mercado del suelo y de las construcciones en el Distrito Federal, así como a las características comunes de los inmuebles que se ubiquen en las distintas zonas del mismo, refiriéndolos a colonias catastrales de condiciones homogéneas, tipo área de valor, tipo enclave de valor y tipo corredor de valor.

(G.O.D.F. 30-Dic-05).

La asamblea podrá modificar la configuración y número de las colonias catastrales.

Tratándose de inmuebles cuya región, manzana y valores unitarios de suelo no se encuentren contenidos en la relación respectiva a que se refiere el primer párrafo de este artículo, los contribuyentes podrán considerar como valor del metro cuadrado del suelo, el que les proponga la autoridad, previa solicitud que al efecto formulen o el que determinen a través de la práctica de avalúo conforme a la opción prevista en el artículo 149 de este Código.

Las autoridades fiscales formularán las propuestas de determinación de valor a que se refiere el párrafo anterior, atendiendo a los valores fijados en la zona de que se trate y de acuerdo a las definiciones que respecto de las colonias catastrales se establecen en las relaciones de Valores Unitarios del Suelo, de las Construcciones, de las Instalaciones Especiales, Elementos Accesorios u Obras Complementarias contenidas en este Código. G.O.D.F. 31-Dic-00.

ARTICULO 152. El Impuesto predial se calculará por períodos bimestrales, aplicando al valor catastral la tarifa a que se refiere ese artículo.

I TARIFA.(G.O.D.F. 27-Dic-07)

Rango	Límite Inferior de valor Catastral de un Inmueble	Límite Superior de valor Catastral de un Inmueble	Cuota Fija	Porcentaje para Aplicarse Sobre el Excedente Del límite Inferior
A	\$ 0.11	\$ 153,196.67	\$ 120.00	0.01273
B	153,196.68	306,392.88	139.50	0.02426
C	306,392.89	612,786.93	176.67	0.07582
D	612,786.94	919,179.80	408.98	0.09304
E	919,179.81	1'225,573.85	694.06	0.09542
F	1'225,573.86	1'531,966.73	986.42	0.11091
G	1'531,966.74	1'838,359.59	1,326.24	0.11461
H	1'838,359.60	2'144,753.66	1,677.39	0.12522
I	2'144,753.67	2'451,146.53	2,061.06	0.13097
J	2'451,146.54	2'757,540.60	2,462.34	0.13478
K	2'757,540.61	3'063,933.46	2,875.30	0.13892
L	3'063,933.47	3'370,326.34	3,300.94	0.14270
M	3'370,326.35	3'677,012.18	3,738.17	0.15075
N	3'677,012.19	11'031,035.35	4,200.50	0.16278
O	11'031,035.36	23'217,399.31	16,171.38	0.16286
P	23'217,399.32	En adelante	36,018.10	0.16902

En el caso de que los inmuebles tengan un valor inferior a la cuota fija, correspondiente al rango A, sólo se pagará el porcentaje a aplicar sobre el excedente del límite inferior correspondiente a dicho rango. (G.O.D.F. 27-Dic-07).

II Tratándose de inmuebles de uso habitacional, el impuesto que resulte a cargo de los contribuyentes conforme a la tarifa prevista en la fracción **I** de este artículo será objeto de las reducciones que a continuación se señalan:

- 1** Los contribuyentes con inmuebles cuyo valor catastral se ubique en los rangos A, B, C y D, pagarán la cuota fija de:
(G.O.D.F. 27-Dic-07).

RANGO	CUOTA
A	\$30.00
B	35.00
C	42.00
D	52.00

- 2** Los inmuebles cuyo valor catastral se encuentre comprendido en los rangos marcados con las demás literales de la tarifa mencionada, será reducido en los porcentajes que a continuación se mencionan:

RANGO	PORCENTAJE DE DESCUENTO
A	00.00
B	00.00
C	00.00
D	00.00
E	65.00
F	45.00
G	30.00
H	20.00
I	15.00
J	10.00
K	00.00
L	00.00
M	00.00
N	00.00
O	00.00
P	00.00

- IV** Tratándose de los inmuebles que a continuación se mencionan, los contribuyentes tendrán derecho a una reducción del impuesto a su cargo:

- 1 Del 80% los dedicados a usos agrícola, pecuario, forestal, de pastoreo controlado, ubicados en la zona primaria designada para la protección o conservación ecológica; para lo cual deberá presentar una constancia de dicho uso, emitida por la Secretaría del Medio Ambiente durante el ejercicio fiscal que corresponda.
- 2 Del 25% los ubicados en zonas en las que los Programas Delegacionales o Parciales del Distrito Federal determinen intensidades de uso, conforme a las cuales la proporción de las construcciones cuya edificación se autorice, resulte inferior a un 10% de la superficie total del terreno; siempre y cuando no los destine a fines lucrativos, para lo cual durante el ejercicio fiscal que corresponda deberá presentar ante la Administración Tributaria en que se trate, una constancia expedida por la delegación con la que se acredite que el inmueble se ubica en este supuesto y manifestar bajo protesta de decir verdad que éste no se destina a fines de carácter lucrativo (G.O.D.F. 27-Dic-07).

El inmueble de uso diverso, para la aplicación de las reducciones previstas en las fracciones II y IV de este artículo, se estará a lo siguiente: (G.O.D.F. 30-Dic-05).

- a) Se aplicará a la parte proporcional del impuesto determinado que corresponda al valor de suelo y construcción del uso que sea objeto de dicha reducción, y (G.O.D.F. 30-Dic-05)
- b) Para determinar el porcentaje de reducción previsto en la fracción II de este artículo, se tomará como referencia el valor total del inmueble de que se trate. (G.O.D.F. 30-Dic-05).

Las deducciones no serán aplicables a aquellos bienes inmuebles en los que se encuentren instalados o fijados anuncios con publicidad exterior, en los términos de lo dispuesto por la ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. (G.O.D.F. 27-Dic-07).

ARTICULO SEGUNDO DEL DECRETO

ARTICULO SEGUNDO.- Para los efectos de emisión de valores unitarios del suelo, construcciones adheridas a él e instalaciones especiales a que se refiere el artículo 151 del Código Financiero del Distrito Federal, se presentan a continuación las siguientes tablas cuya aplicación se hará conforme a las definiciones y normas que se indican:

DEFINICIONES

I. REGION: Es una circunscripción convencional del territorio del Distrito Federal determinada con fines de control catastral de los inmuebles, representada con los tres primeros dígitos del número de cuenta catastral asignado por la autoridad fiscal.

II. MANZANA: Es una parte de una región que regularmente está delimitada por tres o más calles o límites semejantes, representada por los tres siguientes dígitos del mencionado número de cuenta, la que tiene otros dos que representan el lote, que es el número asignado a cada uno de los inmuebles que integran en conjunto una manzana, y tres dígitos más en el caso de condominios, para identificar a cada una de las localidades de un condominio construido en un lote.

III. COLONIA CATASTRAL: Es una porción determinada de territorio continuo del Distrito Federal que comprende grupos de manzanas o lotes, la cual tiene asignado un valor unitario de suelo, expresado en pesos por metro cuadrado, en atención a la homogeneidad observable en cuanto a características, exclusividad y valor comercial. Existen tres tipos de colonia catastral: Área de valor, Enclave de valor y Corredor de valor.

a). Colonia catastral tipo área de valor: Grupo de manzanas con características similares en infraestructura, equipamiento urbano, tipo de inmuebles y dinámica inmobiliaria.

Cada área está identificada con la letra A, seguida de seis dígitos, correspondiendo los dos primeros a la delegación respectiva, los tres siguientes a un número progresivo y el último a un dígito clasificador de la colonia catastral.

Dicha clasificación es la siguiente:

0: Colonia catastral que corresponde a áreas periféricas de valor bajo con desarrollo incipiente, con usos del suelo que están iniciando su incorporación al área urbana y con equipamientos y servicios dispersos.

1: Colonia catastral que corresponde a áreas periféricas o intermedias de valor bajo, en proceso de transición o cierta consolidación, con usos del suelo eminentemente habitacionales y con equipamientos y servicios semidispersos y de pequeña escala.

2: Colonia catastral que corresponde a áreas intermedias de valor medio bajo, en proceso de transición o cierta consolidación, con usos del suelo eminentemente habitacionales y/o incipiente mezcla de usos y con equipamientos y servicios semidispersos y de regular escala.

3: Colonia catastral que corresponde a áreas intermedias de valor medio con cierto proceso de transición o en consolidación, con usos del suelo eminentemente habitacionales y/o mezcla de usos y con equipamientos y servicios semiconcentrados y de regular escala.

4: Colonia catastral que corresponde a áreas urbanas, con servicios completos, equipamiento urbano en escala significativa en la zona o zonas cercanas, con usos de suelo habitacional y/o mixtos y nivel socioeconómico de medio a medio alto.

5: Colonia catastral que corresponde a áreas urbanas, con servicios completos, equipamiento urbano en escala significativa en la zona o zonas cercanas, usos de suelo habitacionales y/o mixtos y nivel socioeconómico de medio alto a alto.

6: Colonia catastral que corresponde a áreas urbanas, con servicios completos, equipamiento urbano en escala significativa en la zona o zonas cercanas, usos de suelo habitacional y/o mixtos y nivel socioeconómico de alto a muy alto.

7: Colonia catastral que corresponde a áreas urbanas, con servicios completos, equipamiento urbano de pequeña escala significativa, usos de suelo preponderantemente comercial y de servicios y nivel socioeconómico de medio bajo a alto.

8: Colonia catastral que corresponde a áreas urbanas, con servicios completos, equipamiento urbano de diversas escalas y con usos de suelo eminentemente industrial.

9: Colonia catastral que corresponde a áreas ubicadas en el suelo de conservación, con usos agrícola, forestal, pecuario, de reserva ecológica y/o explotación minera entre otros, con nulos o escasos servicios y equipamiento urbano distante.

b). Colonia catastral tipo enclave de valor: Porción de manzanas o conjunto de lotes de edificaciones de uso habitacional, que cualitativamente se diferencian plenamente del resto de lotes o manzanas del área en que se ubica en razón de que, no obstante que comparten una infraestructura y equipamiento urbanos generales con las mencionadas áreas, cuentan con características internas que originan que tengan un mayor valor unitario de suelo que el promedio del área, como son la ubicación en áreas perfectamente delimitadas, el acceso restringido a su interior, que cuentan con vigilancia privada, mantenimiento privado de áreas comunes, vialidades internas y alumbrado público y/o privado.

El valor por metro cuadrado de suelo del enclave se encuentra contenido en el presente Código Financiero.

Cada enclave de valor está identificada con la letra E, seguida de dos dígitos que corresponden a la delegación, y una literal progresiva.

Quedan exceptuados como colonia catastral tipo enclave de valor, los inmuebles donde se ubiquen viviendas de interés social y/o popular.

c). Colonia catastral tipo corredor de valor: Conjunto de inmuebles colindantes con una vialidad pública del Distrito Federal que por su mayor actividad económica repercute en un mayor valor comercial del suelo respecto del predominante de la zona, independientemente de su acceso o entrada principal de los inmuebles. El valor por metro cuadrado del suelo del corredor de valor se encuentra contenido en el presente Código Financiero.

Cuando un inmueble colinde con más de una vialidad pública considerada como corredor de valor, en términos del párrafo anterior, el valor por metro cuadrado del suelo a aplicar será el valor del corredor de valor que resulte más alto.

Cada corredor está identificado con la letra "C", seguida de dos dígitos, que corresponden a la delegación, y una literal progresiva.

IV. TIPO: Corresponde a la clasificación de las construcciones, considerando el uso al que se les dedica y el rango de niveles de la construcción, de acuerdo con lo siguiente:

a). Uso: Corresponde al aprovechamiento genérico que tiene el inmueble y se clasifica en habitacional y no habitacional.

(H). Habitacional.- Se refiere a las edificaciones en donde residen individual o colectivamente las personas o familias y comprende todo tipo de vivienda, a la que se incluyen los cuartos de servicio, patios, andadores, estacionamientos, cocheras y todas las porciones de construcción asociadas a dichas edificaciones. También se incluyen orfanatos, asilos, casas cuna, conventos y similares.

Para efectos del párrafo anterior, se entenderá por porción de construcción todo aquel cuerpo constructivo que tenga una clara separación estructural de aquella donde residen individual o colectivamente las personas o familias, está asociada a este uso, cuando el beneficio del mismo sea sólo de las personas o familias que residen individual o colectivamente en el inmueble.

Cuando una porción de construcción no se encuentre asociada al uso habitacional, se clasificará de acuerdo a las características de uso, rango de niveles, clase y edad que le corresponda.

En caso de inmuebles de uso habitacional sujetos al régimen de propiedad en condominio las unidades de construcción privativas y las áreas de uso común que les correspondan en función del indiviso y que se establezcan en el referido régimen, se clasificarán conforme a las características que el mismo establezca.

(NH). No Habitacional.- Se refiere a todo inmueble que no se ubique en el supuesto anterior y que para efectos de determinar su tipo se divide en:

a). 1.- Construcciones que cuentan con cubiertas o techos (completos o semicompletos).

L: Hotel. D: Deporte. C: Comercio. O: Oficina. S: Salud. Q: Cultura. E: Educación. A: Abasto. I: Industria. K: Comunicaciones.

(L) Hotel.- Se refiere a las edificaciones destinadas a prestar servicio de alojamiento temporal, comprendiendo hoteles, moteles, casas de huéspedes, albergues y similares.

(D) Deporte.- Se refiere a aquellas edificaciones e instalaciones en donde se practican ejercicios de acondicionamiento físico y/o se realicen y se presenten todo tipo de espectáculos deportivos, tales como: centros deportivos, clubes, pistas, canchas, gimnasios, balnearios, albercas públicas y privadas, academias de acondicionamiento físico y artes marciales, estadios, autódromos, plazas taurinas, arenas de box y luchas, velódromos, campos de tiro, centros de equitación y lienzos charros, así como instalaciones similares.

(C) Comercio.- Se refiere a las edificaciones destinadas a la prestación o contratación de servicios o la comercialización o intercambio de artículos de consumo y en general cualquier mercadería, tales como: tiendas, panaderías, farmacias, boticas, droguerías, tiendas de auto servicio, tiendas departamentales, centros comerciales, venta de materiales de construcción y electricidad, ferreterías, madererías, vidrierías, venta de materiales y pinturas, renta y venta de artículos, maquinaria, refacciones, llantas, salas de belleza, peluquerías, tintorerías, sastrerías, baños, instalaciones destinadas a la higiene física de las personas, sanitarios públicos, saunas y similares, laboratorios fotográficos, servicios de limpieza y mantenimiento de edificios, servicios de alquiler y en general todo tipo de comercios. También incluye a las edificaciones destinadas al consumo de alimentos y bebidas, entre otros: restaurantes, cafeterías, fondas, cantinas, bares, cervecerías, pulquerías, videobares, centros nocturnos y salas de fiestas, entre otros.

(O) Oficina.- Se refiere a aquellas edificaciones destinadas al desarrollo empresarial, público o privado, tales como: oficinas empresariales, corporativas, de profesionistas, sucursales de banco, casas de cambio, oficinas de gobierno, representaciones exclusivas para ese uso y sus accesorios, instalaciones destinadas a la seguridad del orden público y privado, agencias funerarias, de inhumaciones, mausoleos y similares, así como despachos médicos de diagnóstico.

(S) Salud.- Se refiere a aquellas edificaciones destinadas a la atención, diagnóstico, tratamiento y rehabilitación de las personas afectadas por enfermedades o accidentes, tales como: unidades médicas, clínicas, hospitales, sanatorios, maternidades, laboratorios clínicos y radiológicos, consultorios, centros de tratamiento de enfermedades crónicas y similares.

(Q) Cultura.- Se refiere a las edificaciones o instalaciones destinadas al desarrollo de actividades culturales, tales como: salas de lectura, hemerotecas, y archivos, galerías de arte, museos, centros de exposición, planetarios, observatorios, teatros, auditorios, cines, salas de conciertos, cines, centros de convenciones, casas de cultura, academias de danza, música, pintura y similares. Así como, las edificaciones destinadas a las actividades de culto religioso, comprende templos, capillas, iglesias, sinagogas, mezquitas y similares.

(E) Educación.- Se refiere a las edificaciones o instalaciones destinadas al desarrollo de actividades de enseñanza: guarderías, jardines de niños, básica, media, escuelas técnicas, superior, postgrado, especial y de enseñanza e investigación, especializadas y similares.

(A) Abasto.- Se refiere a las edificaciones e instalaciones públicas y privadas destinadas al almacenamiento, tales como: centros de acopio y transferencia de productos perecederos y no perecederos, bodegas, silos, tolvas, almacén de granos, de huevo, de lácteos, de abarrotes, centrales y módulos de abasto, rastros, frigoríficos, obradores, mercados e instalaciones similares.

(I) Industria.- Se refiere a cualquier instalación o edificación destinada a ser fábrica o taller, relacionada con la industria extractiva, manufacturera y de transformación, de ensamble, de bebidas, de alimentos, agrícola, pecuaria, forestal, textil, del calzado, siderúrgica, metalmeccánica, automotriz, química, televisiva, cinematográfica, electrónica y similares. También incluye las instalaciones para el almacenamiento de maquinaria, materias primas y productos procesados, así como aquellas destinadas al alojamiento de equipos e instalaciones relacionadas con los sistemas de agua potable, drenaje, energía eléctrica, servicios de limpia, disposición de desechos sólidos y similares. Comprende también a aquellas destinadas al almacenamiento o suministro de combustible para vehículos o para uso doméstico e industrial, tales como: gasolineras e inmuebles de depósito y venta de gas líquido y combustibles. Asimismo, se incluyen las edificaciones e instalaciones destinadas a prestar servicios de reparación y conservación de bienes muebles y herramientas, tales como: talleres de reparación, lubricación, alineación y balanceo de vehículos, maquinaria, lavadoras, refrigeradores, bicicletas, de equipo eléctrico, vulcanizadoras, carpinterías, talleres de reparación de muebles y similares.

(K) Comunicaciones.- Se refiere a las edificaciones o instalaciones destinadas a transmitir o difundir información, hacia o entre las personas, incluye las edificaciones o instalaciones destinadas al traslado de personas o bienes, así como a los espacios reservados para el resguardo y servicio de vehículos y similares, tales como: correos, telégrafos, teléfonos, estaciones de radio, televisión, y similares, terminales de autobuses urbanos, taxis, peseros, terminales y estaciones de autobuses foráneos y de carga, estacionamientos cubiertos, ya sean públicos o privados, encierros e instalaciones de mantenimiento de vehículos, terminales aéreas, helipuertos, estaciones de ferrocarril, embarcaderos, muelles y demás edificios destinados a la actividad del transporte.

a). 2.- Construcciones que no poseen cubiertas o techos: PE: Estacionamientos, patios y plazuelas. PC: Canchas deportivas.

J: Jardines, P: Panteones. Se refieren a construcciones habilitadas directamente sobre el terreno o sobre estructuras y que conforman pavimentos o áreas verdes para los usos señalados.

a). 3.- Inmueble sin construcciones (W), aquél que no tenga construcciones permanentes o que teniéndolas su superficie, sea inferior a un 10% a la del terreno, a excepción de:

a) Los inmuebles que se ubiquen en zonas primarias designadas para la protección o conservación ecológica, y en las zonas secundarias denominadas áreas verdes y espacios abiertos, de acuerdo con la zonificación establecida en los Programas Delegacionales o Parciales del Distrito Federal. Si un predio no se encuentra en su totalidad en dichas zonas, únicamente se aplicará la reducción a la superficie afectada a que se refieren los numerales 1 y 2 de la fracción IV, del artículo 152 de este Código;

b) Los inmuebles que pertenezcan a instituciones educativas, culturales o de asistencia privada;

c) Los campos deportivos o recreativos acondicionados y funcionando como tales;

d) Los estacionamientos públicos debidamente autorizados y en operación;

e) Los inmuebles cuya construcción sea inferior a un 10% de la superficie del terreno y que sea utilizado exclusivamente como casa-habitación por el contribuyente y;

f) Otros inmuebles que sean efectivamente utilizados conforme a la autorización que hubiese otorgado la autoridad competente, misma que deberá ser renovada para presentarse ante la autoridad por ejercicio fiscal.

b). Rango de niveles: Corresponde al número de plantas cubiertas y descubiertas de la construcción a partir del primer nivel utilizable o edificado en el predio en que se ubique.

En los casos que en una cuenta catastral se encuentren varios cuerpos de edificios claramente separados, el valor total de la construcción se obtendrá de la suma del valor de cada uno de ellos, los cuales se calcularán en forma independiente.

Cuando el nivel más alto de un edificio tenga un porcentaje de construcción menor al 20% de la planta cubierta anterior, el rango de nivel del inmueble se determinará sin tomar en cuenta el último nivel:

El rango de nivel se considerará conforme a la siguiente edificación.

CLAVE	DESCRIPCION
01	Superficies construidas descubiertas.
02	De 1 a 2 niveles o bien, si no existe una clara distinción de ellos y la construcción tenga una altura hasta de 6.00 metros.
05	De 3 a 5 niveles o bien, si no existe una clara distinción de ellos y la construcción tenga una altura de 6.01 metros a 15.00 metros.
10	De 6 a 10 niveles
15	De 11 a 15 niveles
20	De 16 a 20 niveles
99	De 21 a más niveles
RU Rango Único	Se aplica a edificaciones sin una clara distinción de niveles tales como naves industriales, bodegas galerones, centros comerciales, restaurantes y estructuras semejantes que excedan una altura de 15.00 metros.

V. CLASE: Es el grupo al que pertenece una construcción de acuerdo con las características propias de sus espacios, servicios, estructuras y acabados, la cual tiene asignado un valor unitario de construcción.

Para determinar la clase de construcción a que pertenece cada edificación, se procederá conforme a lo siguiente:

En primer término se debe considerar el uso genérico del inmueble, identificándolo como habitacional o no habitacional; posteriormente se ubica de manera específica en la “Matriz de Características” para determinar la clase que aplica para el uso de que se trate.

Selección de elementos en la matriz de características.

Cada “Matriz de Características” se compone de apartados en los cuales se consideran distintos elementos de la construcción. Por lo que se deberá seleccionar un solo elemento de los siete que componen cada columna, y así sucesivamente, para cada columna que integra esta matriz.

Determinación de puntos y clase en la matriz de puntos.

Se deberá identificar los puntos que correspondan a cada elemento seleccionado en la matriz de características.

Hecho lo anterior, los puntos se anotarán en el reglón denominado “Puntos Elegidos”, y se deberán sumar los puntos de este reglón, ubicando el resultado en el cuadro “Total de Puntos”.

Finalmente, el total de puntos se ubicará dentro de algún rango de la “Tabla de Puntos”, determinándose de esa manera la clase a la cuál pertenece la construcción del inmueble.

a). HABITACIONAL

En el caso de que el uso genérico del inmueble sea habitacional, se identifican las características de la construcción en la “Matriz de Características” para determinar clases de construcción de Uso: Habitacional y se utilizan los puntos aplicables en la “Matriz de Puntos” para determinar clases de construcción de Uso: Habitacional, conforme al procedimiento señalado en esta fracción.

Para vivienda multifamiliar, la superficie de construcción que se debe considerar como referencia para determinar la clase, es la que resulte de dividir la superficie total, incluyendo las áreas de uso común, entre el número de unidades familiares.

No se consideran en este caso los inmuebles sujetos a régimen condominal.

b). NO HABITACIONAL

Cuando un inmueble construido originalmente para uso habitacional se destine a Oficina, Hotel, Comercio, Salud, Educación y/o Comunicaciones, se identifican las características de la construcción en la “Matriz de Características” para determinar clases de construcción de Uso: No Habitacional (Casa habitación adaptada para oficina, hotel, comercio, salud, educación y/o comunicaciones) conforme al procedimiento señalado en esta fracción.

Cuando el uso del inmueble sea no habitacional y se trate de construcciones cuyo uso coincide con el propósito original para el que fue construido, tratándose de Oficina, Hotel, Comercio, Salud, Educación y/o Comunicaciones, para la determinación de la clase se aplica la “Matriz de Características” para determinar clases de construcción de Uso: no habitacional (Oficina, Hotel, Comercio, Salud, Educación y/o Comunicaciones), conforme al procedimiento señalado en esta fracción.

Cuando el uso del inmueble sea no habitacional y se trate de construcciones cuyo uso coincide con el propósito para el que fue construido, tratándose de Industria, Abasto y/o Cultura, se identifican las características de la construcción en la “Matriz de Características” para determinar clases de construcción

de Uso: no habitacional (Industria, Abasto y/o Cultura), conforme al procedimiento señalado en esta fracción.

Cuando el uso del inmueble sea no habitacional y se trate de construcciones cuyo uso coincide con el propósito original para el que fue construido, tratándose de Deportes, para la determinación de la clase se aplica la “Matriz de Características” para determinar clases de construcción de uso no habitacional (Deportes), conforme al procedimiento señalado en esa fracción.

Para los efectos de la determinación de las clases de construcción y la aplicación de las Matrices de Características y Puntos para determinar Clases de Construcción señaladas en este artículo, se entenderá por:

ESPACIOS:

Sala: Es el cuarto de estar en una casa o vivienda.

Comedor: Es un cuarto de la vivienda destinado para ingerir alimentos.

Cocina: Cuarto de la vivienda utilizado para cocinar o calentar los alimentos con o sin muebles tipo cocina integral.

Recámara: Es el cuarto de la vivienda destinado a dormir y al descanso de sus habitantes.

Cuarto de servicio: Es un cuarto adicional de la vivienda generalmente aislado del resto de la casa, que se ocupa para el alojamiento del servicio doméstico.

Cuarto de lavado y planchado: Es un cuarto adicional de la vivienda destinado para el alojamiento de los bienes muebles destinados a la limpieza y conservación de las prendas de vestir.

Estudio: Es un cuarto adicional de la vivienda destinado al esparcimiento y/o desarrollo de actividades académicas, como son una biblioteca o la sala de televisión.

Gimnasio: Cuarto adicional de la vivienda para realizar ejercicios gimnásticos o deportivos.

Cajones de estacionamiento: Son los espacios asignados para el resguardo de vehículos.

Espacios adicionales: Consiste en espacios tales como salón de juegos, salas de proyección, bar, cava y salón de fiestas.

Unidad Familiar: Espacio de vivienda destinado al uso de un individuo, pareja o familia.

Vivienda Familiar: Conjunto de unidades familiares, incluyendo áreas de uso común. Ejemplo: vecindades.

SERVICIOS:

Retrete: Mueble sanitario, generalmente de uso común, destinado para el desalojo de los desechos humanos.

Lavabo: Pila con grifos y desagüe.

Baño: Habitación destinada al aseo corporal, consiste en wc, lavabo y regadera.

Muebles tipo “A”: Habitación destinada al aseo corporal, consiste en wc, lavabo y regadera cuyo valor no es mayor a 2,000 pesos.

Muebles tipo “B”: Habitación destinada al aseo corporal, consiste en wc, lavabo y regadera cuyo valor es de 2,001 pesos a 2,500 pesos.

Muebles tipo “C”: Habitación destinada al aseo corporal, consiste en wc, lavabo y regadera cuyo valor es de 2,501 pesos a 3,000 pesos.

Muebles tipo “D”: Habitación destinada al aseo corporal, consiste en wc, lavabo y regadera cuyo valor es de 3,001 pesos a 3,500 pesos.

Muebles tipo “E”: Habitación destinada al aseo corporal, consiste en wc, lavabo y regadera cuyo valor es de 3,501 pesos a 4,000 pesos. Puede contar con jacuzzi o sauna.

Muebles tipo “F”: Habitación destinada al aseo corporal, consiste en wc, lavabo y regadera cuyo valor es mayor a 4,000 pesos. Puede contar con jacuzzi o sauna.

Muebles tipo "G": Se tomará como referencia el wc, cuyo valor no es mayor a 3,250 pesos.

Muebles tipo "H": Se tomará como referencia el wc, cuyo valor es de 3,251 pesos a 7,400 pesos.

Muebles tipo "I": Se tomará como referencia el wc, cuyo valor es de 7,401 pesos a 9,100 pesos.

Muebles tipo "J": Se tomará como referencia el wc, cuyo valor es de 9,101 pesos a 10,281 pesos.

Muebles tipo "K": Se tomará como referencia el wc, cuyo valor es de 10,282 pesos a 14,600 pesos.

Muebles tipo "L": Se tomará como referencia el wc, cuyo valor es mayor a 14,600 pesos.

ESTRUCTURA:

Estructura: Armazón de hierro, madera o concreto armado que soporta una construcción.

Muros de carga: Obra de albañilería levantada en posición vertical, para cerrar un espacio y sostener entrepisos o cubiertas, cuya función principal es soportar la estructura.

Marco rígido: Elemento estructural conformado por una trabe, una contratrabe y dos o más columnas.

Losa: Superficie llana compacta de concreto armado, que se encarga de separar horizontalmente un nivel o piso.

Concreto: Mezcla compuesta de piedras menudas, cemento y arena que se emplea en la construcción por su gran dureza y resistencia.

Concreto armado: Mezcla de concreto reforzada con una armadura de barras de hierro o acero.

Losa reticular: Losa que tiene forma de redcilla o red.

Losa aligerada: Losa de concreto armado de poco espesor y alta resistencia.

Entrepisos: Losas intermedias.

Columna: Soporte cilíndrico o rectangular para sostener entrepisos y/o techumbres.

Mampostería: Sistema constructivo realizado con piedras desiguales, ajustadas y unidas con mortero de cal y arena.

Tabique: Masa de arcilla cocida de tamaño y grosor variable. Cuando es delgado se denomina ladrillo, cuando es grueso, tabique.

Adobe: Ladrillo o tabique de barro sin cocer, secado al sol.

Cubierta: Losa superior y exterior de una construcción.

Viga: Madero largo y grueso que sirve para formar los techos en los edificios y asegurar las construcciones.

Volados: Techo que en su longitud sólo tiene apoyo en uno de sus lados o costados.

Claros: Espacio que existe entre elementos verticales de carga (muros o columnas).

Claro largo: Distancia transversal a los ejes de carga entre dos puntos de apoyo.

Cemento: Mezcla de arcilla molida y materiales calcáreos en polvo que, en contacto con el agua, se solidifica y endurece.

Se utiliza como adherente y aglutinante en la construcción.

Acero: Aleación de hierro y carbono, en diferentes proporciones, que adquiere con el temple gran dureza y elasticidad.

Elementos prefabricados: Estructuras o elementos de acero y concreto previamente armados o colocados.

Graderías: Asiento colectivo a manera de escalón corrido en teatros y estadios.

ACABADOS:

Acabado: Perfeccionamiento final de una obra.

Yeso: Sulfato de calcio hidratado, compacto o terroso, generalmente blanco, que tiene la propiedad de endurecerse rápidamente cuando se amasa con agua, y se emplea en la construcción y en la escultura.

Pisos: Referido a los materiales de construcción empleado en el terminado o calidad de las áreas para circulación de los habitantes.

Pasta: Masa moldeable hecha con cualquier material para decorar muros.

Alfombra: Tejido de lana o de otras materias con que se cubre el piso de las habitaciones y escaleras.

Alfombra tipo "A": Se deroga.

Alfombra tipo "B": Se deroga.

Alfombra tipo "C": Se deroga.

Alfombra tipo "D": Se deroga.

Alfombra tipo "E": Se deroga.

Alfombra tipo "F": Se deroga.

Alfombra tipo "G": Se deroga.

Alfombra tipo "H": Se deroga.

Alfombra tipo "I": Se deroga.

Alfombra tipo "J": Se deroga.

Alfombra tipo "K": Se deroga.

Alfombra tipo "L": Se deroga.

Aplanado: Recubrimiento de las construcciones para el que se utilizan, básicamente como materiales una mezcla de cal y arena, sirve para proteger las superficies.

Firme: Capa sólida de terreno sobre la que se pueden poner los cimientos de una construcción.

Firme de concreto simple: Capa sólida de concreto.

Firme de concreto simple pulido: Capa sólida de concreto pulido.

Precolado de concreto: Piezas de concreto previamente armado.

Linóleum: Papel plastificado para cubrir pisos presentado en rollos para su colocación.

Mosaico: Técnica artística de decoración que se forma pegando sobre un fondo de cemento pequeñas piezas de piedra, vidrio o cerámica de diversos colores y diseños.

Terrazo: Pavimento formado por trozos de mármol aglomerados con cemento y superficie pulida.

Pulido: Alisar o dar tersura y lustre a una cosa.

Parquet: Pavimento para suelos de interior, formado por listones muy pequeños de madera dispuestos en formas geométricas.

Loseta: Pieza pequeña, generalmente de cerámica, que se pone en las paredes o en el suelo.

Azulejo: Ladrillo pequeño vidriado, de diferentes colores, que se usa para cubrir suelos, paredes o en la decoración. Existen dos tipos: el industrializado o hecho a máquina y el decorado a mano que se le considera de valor mayor.

Perfil: Reborde o contorno de cualquier pieza.

Aluminio: Metal de color y brillo similares a los de la plata, ligero, maleable y buen conductor del calor y de la electricidad.

Esmalte: Laca cosmética que cubre y protege diversos materiales (por ejemplo: madera y aluminio).

Cancel: Armazón vertical de madera, hierro u otro material, que divide espacios en un cuarto de baño.

Placa: Plancha o película de metal u otra materia, en general rígida que cubre una superficie.

Cristal: Material cristalino y traslúcido.

Cristal acústico: Cristal con aislante de ondas sonoras.

Cristal térmico: Cristal que conserva la temperatura.

Lámina: Plancha delgada de metal u otro material, porción de cualquier materia extendida en superficie y de poco grosor.

Fachada: Aspecto exterior de la construcción.

Piso: Pavimento natural o artificial de habitaciones, calles y caminos.

Pavimento: Superficie que se hace para que el piso esté sólido y llano.

Llano: Superficie sin altos ni bajos.

Sólido: Macizo, denso y fuerte.

Pintura: Color preparado con fines cosméticos en acabados.

Recubrimientos tipo estuco: Pasta de cal, yeso y agua de acabado terso y fino. Se aplica como revestimiento o en relieves ornamentales.

Ventana: Abertura hecha por lo general de la parte media a la parte superior de una pared para dar luz y ventilación compuesta por un armazón y cristales con que se cierra esa abertura.

Aglomerado: Material que consiste en planchas compuestas por trozos de madera prensados y endurecidos.

Mármol: Roca compuesta sobre todo de calcita, muy abundante en la naturaleza y utilizada en la construcción.

Maderas Finas: Fresno, Roble, Cedro, Bambú.

Matrices para Determinar Clases de Construcción

MATRIZ DE CARACTERÍSTICAS
PARA DETERMINAR CLASES DE CONSTRUCCIÓN DE USO:
HABITACIONAL

CLASE	ESPACIOS		ESTRUCTURA				ACABADOS					MUEBLES DE BAÑO
	DESCRIPCIÓN DE ESPACIOS	SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN	TIPO DE ESTRUCTURA	MUROS	ENTREPIEDOS	CUBIERTAS	MUROS	PISOS	FACHADAS	VENTANERÍA	RECURRIMIENTOS EN BAÑOS Y COCINA	
1	Cuarto para preparar alimentos, comer y dormir con baño	De 1 hasta 50 m ²	Muros de carga para vivienda de madera 1 y hasta 50 m ² de construcción	Lámina y/o madera tabique	y/o Sin entrepisos	Lámina y/o	No hay o muy escasos	Piso de tierra y/o firme de mezcla	Sin acabados	Madera y/o fierro	Sin recubrimientos	W. C. de barro y/o latrina sin conexión de agua corriente
2	Sala-comedor, cocina, recámaras(s) y baño(s).	Mayor de 50 y hasta 85 m ² .	Muros de carga para vivienda mayor de 50 y hasta 85 m ² de construcción	Tablón y/o block y/o tabique de adobe para vivienda mayor de 50 y hasta 85 m ² de construcción.	Con o sin losa de concreto y/o losa aligerada para vivienda mayor de 50 y hasta 85 m ² de construcción.	Losa de concreto y/o losa aligerada para vivienda mayor de 50 y hasta 85 m ² de construcción.	Tabique y/o block aparente.	Firme de concreto simple y/o pasta y/o finoleum y/o alfombra de baja calidad.	Materiales aparentes.	Perfil de aluminio natural de 1" y/o de cerámica de fierro	Mosaicos de 20 x 20 cm y/o azulejo de 11 x 11 cm y/o losa cerámica de fierro hasta 20 x 20 cm.	Muebles tipo "A" económica.
3	Sala y comedor, cocina, recámaras(s) y lugares de estacionamiento.	Mayor de 85 y hasta 150 m ² .	Muros de carga para vivienda mayor de 85 y hasta 150 m ² de construcción.	Block y/o tabique y/o sillar para vivienda mayor de 85 y hasta 150 m ² de construcción.	Con o sin losa de concreto y/o losa aligerada para vivienda mayor de 85 y hasta 150 m ² de construcción.	Losa de concreto y/o losa aligerada para vivienda mayor de 85 y hasta 150 m ² de construcción.	Anterior(es) y/o aplinado de mosaico y/o pasta y/o aplinado de mosaico terrazo, mazola con pintura.	Anterior(es) y/o aplinado de mosaico de cerámica y/o alfombra de mediana calidad y/o losa cerámica de 20 x 20 cm y/o duela de madera laminada y/o mármol de 10 x 30 cm.	Aplanado de mazola y/o pasta con pintura.	Perfil de aluminio natural de 2" y/o de fierro	Anterior(es) y/o losa cerámica de hasta 30 x 30 cm y/o de mármol de 10 x 30 cm.	Muebles tipo "B" mediana calidad.
4	Sala y comedor, cocina, recámaras(s), baño(s), cuarto de servicio o lavado y planchado, estudio y lugares de estacionamiento.	Mayor de 150 y hasta 250 m ² .	Muros de carga y/o columnas de concreto y/o de acero y/o mallas para vivienda mayor de 150 y hasta 250 m ² de construcción.	Block y/o tabique y/o sillar para vivienda mayor de 150 y hasta 250 m ² de construcción.	Con o sin losa de concreto y/o losa aligerada para vivienda mayor de 150 y hasta 250 m ² de construcción.	Losa de concreto y/o losa aligerada para vivienda mayor de 150 y hasta 250 m ² de construcción.	Anterior(es) y/o pasta texturizada y/o papel tapiz.	Anterior(es) y/o pasta texturizada y/o placas de en alio y/o alfombra de buena calidad y/o losa cerámica hasta 30 x 30 cm y/o duela o parquet de madera y/o mármol hasta 30 x 30 cm.	Pasta con aplicaciones de cantera y/o mármol en alio y/o losas inclinadas.	Perfil de aluminio anodizado o esmaltado hasta de 3" con cancelles de plato a techo y cristal hasta 6 mm.	Anterior(es) y/o losa cerámica mayor de 30 x 30 cm y/o de mármol de 30 x 30 cm.	Muebles tipo "C" buena calidad.
5	Sala y comedor, cocina, desayunador, estudio, sala de televisión, recámaras(s), baño(s), cuarto de lavado y lugares de estacionamiento cubiertos.	Mayor de 250 y hasta 450 m ² .	Muros de carga y/o columnas de concreto y/o de acero y/o mallas para vivienda mayor de 250 y hasta 450 m ² de construcción.	Block y/o tabique y/o sillar para vivienda mayor de 250 y hasta 450 m ² de construcción.	Con o sin losa de concreto y/o losa aligerada para vivienda mayor de 250 y hasta 450 m ² de construcción.	Losa de concreto y/o losa aligerada para vivienda mayor de 250 y hasta 450 m ² de construcción.	Anterior(es) y/o pasta texturizada color integral y/o papel tapiz plástificado.	Anterior(es) y/o alfombra de alta calidad y/o losa cerámica igual o mayor de 30 x 30 cm y/o mármol de 30 x 30 cm y/o cantera laminada.	Aplanado de mazola y/o pasta y/o mármol de 4" con cancelles de cristal hasta 9 mm.	Perfil de aluminio anodizado hasta de 4" con cancelles de plato a techo y cristal hasta 9 mm.	Anterior(es) y/o losa cerámica mayor de 30 x 30 cm y/o de mármol de 30 x 30 cm.	Muebles tipo "D" lujo.
6	Sala y comedor, cocina, desayunador, estudio, sala de televisión, recámaras(s), baño(s), cuarto de lavado, lugares de estacionamiento cubiertos y espacios adicionales tales como gimnasio y salón de juegos.	Mayor de 450 y hasta 650 m ² .	Muros de carga y/o columnas de concreto y/o de acero y/o mallas para vivienda mayor de 450 y hasta 650 m ² de construcción.	Block y/o tabique y/o sillar para vivienda mayor de 450 y hasta 650 m ² de construcción.	Con o sin losa de concreto y/o losa aligerada para vivienda mayor de 450 y hasta 650 m ² de construcción.	Losa de concreto y/o losa aligerada para vivienda mayor de 450 y hasta 650 m ² de construcción.	Anterior(es) y/o papel de tela y/o cenefas de madera.	Anterior(es) y/o alfombra de alta calidad y/o losa cerámica igual o mayor de 30 x 30 cm y/o duela o parquet de maderas finas y/o mármol igual o mayor de 40 x 40 cm y/o cantera laminada y/o losetas de porcelanatos hasta 30 x 30	Anterior(es) y/o aluminio esmaltado y/o fachada integral de cristal y/o balcones y/o terrazas.	Anterior(es) y/o cristal templado filtracol y/o polarizado y/o cancelletera de PVC de doble cristal térmico y acústico.	Anterior(es) y/o losa cerámica mayor de 30 x 30 cm y/o de mármol en placas mayores a 30 x 30 cm y/o de granito en placas mayores a 30 x 30 cm.	Muebles tipo "E" super lujo
7	Antesala(s), sala(s), comedor, cocina, desayunador, estudio(s), baño(s), alguno con instalaciones para vapor y/o sauna, cuarto(s) de servicio con baño(s), cuarto de lavado y planchado, lugares de estacionamiento cubiertos y espacios adicionales tales como gimnasio, salón de juegos, salas de proyección y salón de fiestas.	Mayor de 650 m ² .	Muros de carga y/o columnas de concreto y/o de acero y/o mallas para vivienda mayor de 650 m ² de construcción.	Block y/o tabique y/o sillar para vivienda mayor de 650 m ² de construcción.	Con o sin losa de concreto y/o losa aligerada para vivienda mayor de 650 m ² de construcción.	Losa de concreto y/o losa aligerada para vivienda mayor de 650 m ² de construcción.	Anterior(es) y/o pastas químicas especiales y/o tapiz de tela importado y/o resucos o decorativos.	Anterior(es) y/o alfombra muy alta calidad y/o losa cerámica igual o mayor de 40 x 40 cm y/o duela o parquet de maderas finas y/o mármol igual o mayor de 40 x 40 cm y/o cantera laminada y/o losetas de porcelanato de 50 x 50 o mayores.	Anterior(es) y/o balcones y/o terrazas.	Anterior(es) y/o aluminio laminado y/o cancelletera de PVC de doble cristal térmico y acústico y/o terrazas techadas y/o solarium o más de perfil de aluminio con cristales o policarbonato.	Anterior(es) y/o losa cerámica igual o mayor de 40 x 40 cm y/o de mármol en placas mayores de 80 x 80 cm y/o de granito en placas mayores de 80 x 80 cm.	Muebles tipo "F" gran lujo.

MATRIZ DE PUNTOS
PARA DETERMINAR CLASES DE CONSTRUCCIÓN DE USO:
HABITACIONAL

CLASE	SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN	ESTRUCTURA				ACABADOS					MUEBLES DE BAÑO	CLASE	TABLA DE PUNTOS	
		TIPO DE ESTRUCTURA	MUROS	ENTREPIEDOS	CUBIERTAS	MUROS	PISOS	FACHADAS	VENTANERÍA	RECURRIMIENTOS EN BAÑOS Y COCINA			INFERIOR	SUPERIOR
1	1	7	8	1	4	0	0	0	1	0	5	1	0	38
2	1	8	11	4	5	4	2	3	2	2	8	2	39	60
3	1	8	18	5	6	5	4	4	4	3	12	3	61	85
4	2	8	19	7	9	6	5	5	5	9	25	4	86	115
5	3	9	20	8	13	8	6	7	10	12	34	5	116	145
6	3	9	21	9	14	9	7	13	13	16	46	6	146	180
7	4	11	22	10	16	12	10	23	16	20	56	7	181	En adelante
ANOTAR LOS PUNTOS ELEJIDOS EN CADA COLUMNA												TOTAL DE PUNTOS		

MATRIZ DE CARACTERISTICAS
PARA DETERMINAR CLASES DE CONSTRUCCION DE USO:
NO HABITACIONAL
(CASA HABITACION ADAPTADA PARA OFICINA, HOTEL, COMERCIO, SALUD, EDUCACION Y/O COMUNICACIONES)

CLASE	ESPACIOS		ESTRUCTURA				ACABADOS					MUEBLES DE BAÑO	
	DESCRIPCION DE ESPACIOS	SUPERFICIE DE CONSTRUCCION	TIPO DE ESTRUCTURA	MUROS	ENTREPISOS	CUBIERTAS	MUROS	PISOS	FACHADAS	VENTANERIA	RECURRIMIENTOS EN BAÑOS Y COCINA		
1	Cuarto para preparar alimentos, comer y dormir con baño	De 1 hasta 50 m ²	Muros de carga para vivienda de 1 y hasta 50 m ² de construcción	Lámina de madera tabión	y/o concreto y/o	Sin entrepisos	Lámina	No hay o muy escasos	Piso de tierra y/o firme de mezcla	Sin acabados aparentes	Madera y/o fierro	Sin recurrimientos	W. C. de barro y/o letrina sin conexión de agua corriente
2	Sala-comedor, cocina, recámara(s) y baño(s).	Mayor de 50 y hasta 85 m ² .	Muros de carga para vivienda mayor de 50 y hasta 85 m ² de construcción	Tablón de block y/o adobe para vivienda mayor de 50 y hasta 85 m ² de construcción.	y/o losa de concreto y/o losa aligerada para vivienda mayor de 50 y hasta 85 m ² de construcción.	Con o sin losa de concreto y/o losa aligerada para vivienda mayor de 50 y hasta 85 m ² de construcción.	Losa de concreto y/o losa aligerada para vivienda mayor de 50 y hasta 85 m ² de construcción.	Tabique y/o block aparente.	Firme de concreto simple pulido y/o loseta vitrílica y/o linoleum y/o alfombra de baja calidad.	Material aparente.	Perfil de aluminio natural de 1" y/o perfil de fierro estructural y/o tubular de pared delgada.	Mosaicos de 20 x 20 cm y/o azulejo de 11 x 11 cm y/o loseta cerámica hasta 20 x 20 cm.	Muebles tipo "A" económica.
3	Sala y comedor, cocina, recámara(s), baño(s) y lugares de estacionamiento.	Mayor de 85 y hasta 150 m ² .	Muros de carga para vivienda mayor de 85 y hasta 150 m ² de construcción.	Block y/o tabique y/o sillar de adobe para vivienda mayor de 85 y hasta 150 m ² de construcción.	y/o losa de concreto y/o losa aligerada para vivienda mayor de 85 y hasta 150 m ² de construcción.	Con o sin losa de concreto y/o losa aligerada para vivienda mayor de 85 y hasta 150 m ² de construcción.	Losa de concreto y/o losa aligerada para vivienda mayor de 85 y hasta 150 m ² de construcción.	Anterior(es) y/o aplinado de yeso con pintura y/o aplinado de meclita con pintura.	Anterior(es) y/o alfombra tipo pastoso y/o alfombra de mediana calidad y/o loseta cerámica de 20 x 20 cm y/o duela de madera laminada y/o mármol de 10 x 30 cm.	Aplanado de mezcla y/o pasta de pintura.	Perfil de aluminio natural de 2" y/o perfil de fierro estructural y/o tubular de pared gruesa.	Anterior(es) y/o loseta cerámica de hasta 30 x 30 cm y/o de mármol de 10 x 30 cm.	Muebles tipo "B" mediana calidad.
4	Sala y comedor, cocina, recámara(s), baño(s), cuarto de servicio o lavado y planchado, estudio y lugares de estacionamiento.	Mayor de 150 y hasta 250 m ² .	Muros de carga y/o columnas de concreto y/o de acero y/o mixtas para vivienda mayor de 150 y hasta 250 m ² de construcción.	Block y/o tabique y/o sillar de adobe para vivienda mayor de 150 y hasta 250 m ² de construcción.	y/o losa de concreto y/o losa aligerada para vivienda mayor de 150 y hasta 250 m ² de construcción.	Con o sin losa de concreto y/o losa aligerada para vivienda mayor de 150 y hasta 250 m ² de construcción.	Losa de concreto y/o losa aligerada para vivienda mayor de 150 y hasta 250 m ² de construcción.	Anterior(es) y/o pasta texturizada y/o papel tapiz.	Anterior(es) y/o alfombra tipo mosaico de terrazo o placas o colado en sitio y/o alfombra de buena calidad y/o loseta cerámica hasta 30 x 30 cm y/o duela o parquet de madera y/o mármol hasta 30 x 30 cm.	Pasta de aplicaciones de cantera y/o mármol y/o cerámicas inclinadas.	Perfil de aluminio anodizado y/o esmaltado hasta de 3" con cancelles de piso a techo y/o cristal hasta 6 mm.	Anterior(es) y/o loseta cerámica mayor de 30 x 30 cm y/o de mármol de 30 x 30 cm.	Muebles tipo buena calidad.
5	Sala y comedor, cocina, desayunoador, estudio, sala de televisión, recámara(s), baño(s), cuarto de servicio con baño, cuarto de lavado y lugares de estacionamiento cubiertos.	Mayor de 250 y hasta 450 m ² .	Muros de carga y/o columnas de concreto y/o de acero y/o mixtas para vivienda mayor de 250 y hasta 450 m ² de construcción.	Block y/o tabique y/o sillar de adobe para vivienda mayor de 250 y hasta 450 m ² de construcción.	y/o losa de concreto y/o losa aligerada para vivienda mayor de 250 y hasta 450 m ² de construcción.	Con o sin losa de concreto y/o losa aligerada para vivienda mayor de 250 y hasta 450 m ² de construcción.	Losa de concreto y/o losa aligerada para vivienda mayor de 250 y hasta 450 m ² de construcción.	Anterior(es) y/o pasta texturizada con color integral y/o papel tapiz plastificado.	Anterior(es) y/o alfombra tipo alta calidad y/o loseta cerámica mayor de 30 x 30 cm y/o mármol de 30 cm y/o cantera laminada.	Aplanado de mezcla y/o pasta y/o placa de cantera y/o mármoles y/o cerámicas.	Perfil de aluminio anodizado y/o esmaltado hasta de 4" con cancelles de piso a techo y/o cristal hasta 9 mm.	Anterior(es) y/o loseta cerámica mayor de 30 x 30 cm y/o de mármol en placas mayores a 30 x 30 cm.	Muebles tipo "D" lujo.
6	Sala y comedor, cocina, desayunoador, estudio, sala de televisión, recámara(s), baño(s), cuarto de servicio con baño, cuarto de lavado, lugares de estacionamiento cubiertos y espacios adicionales tales como gimnasio y salón de juegos.	Mayor de 450 y hasta 650 m ² .	Muros de carga y/o columnas de concreto y/o de acero y/o mixtas para vivienda mayor de 450 y hasta 650 m ² de construcción.	Block y/o tabique y/o sillar de adobe para vivienda mayor de 450 y hasta 650 m ² de construcción.	y/o losa de concreto y/o losa aligerada para vivienda mayor de 450 y hasta 650 m ² de construcción.	Con o sin losa de concreto y/o losa aligerada para vivienda mayor de 450 y hasta 650 m ² de construcción.	Losa de concreto y/o losa aligerada para vivienda mayor de 450 y hasta 650 m ² de construcción.	Anterior(es) y/o leñiz de tela y/o cerámicas de madera y/o cerámica igual y/o mármol igual o mayor de 40 x 40 cm y/o cantera laminada y/o losetas de porcelanato hasta 30 x 30	Anterior(es) y/o alfombra de muy alta calidad y/o loseta cerámica igual y/o mármol igual o mayor de 40 x 40 cm y/o cantera laminada y/o losetas de porcelanato hasta 30 x 30	Anterior(es) y/o láminas de aluminio esmaltado y/o fachada integral y/o balcones y/o terrazas.	Anterior(es) y/o cristal templado y/o filtrazol y/o polarizado y/o cancelería de PVC de doble cristal térmico y/o acotico.	Anterior(es) y/o loseta cerámica mayor de 30 x 30 cm y/o de mármol en placas mayores a 30 x 30 cm y/o de granito en placas mayores a 90 x 90 cm.	Muebles tipo "E" super lujo
7	Antesala(es), sala(s), comedor, cocina, desayunoador, estudio(s), sala de televisión, recámara(s), baño(s), alguno con instalaciones para vapor y/o sauna, cuarto de servicio con baño(s), cuarto de lavado y planchado, lugares de estacionamiento cubiertos y espacios adicionales tales como gimnasio, salón de juegos, salas de proyección y salón de fiestas.	Mayor de 650 m ² .	Muros de carga y/o columnas de concreto y/o de acero y/o mixtas para vivienda mayor de 650 m ² de construcción.	Block y/o tabique y/o sillar de adobe para vivienda mayor de 650 m ² de construcción.	y/o losa de concreto y/o losa aligerada para vivienda mayor de 650 m ² de construcción.	Con o sin losa de concreto y/o losa aligerada para vivienda mayor de 650 m ² de construcción.	Losa de concreto y/o losa aligerada para vivienda mayor de 650 m ² de construcción.	Anterior(es) y/o pastas químicas y/o espejalitas y/o tapiz de tela importado y/o estucos o frescos decorativos.	Anterior(es) y/o alfombra de muy alta calidad y/o loseta cerámica igual o mayor de 40 x 40 cm y/o mármol igual o mayor de 40 x 40 cm y/o duela o parquet de maderas finas y/o cantera laminada y/o losetas de porcelanato de 60 x 60 o mayores.	Anterior(es) y/o balcones y/o terrazas techadas.	Anterior(es) y/o laminado y/o inestilable y/o cancelería de PVC de doble cristal térmico y/o acotico y/o terrazas y/o un solarium o más de perfil de aluminio con cristales o policarbonato.	Anterior(es) y/o loseta cerámica igual o mayor de 40 x 40 cm y/o de mármol en placas mayores de 90 x 90 cm y/o de granito en placas mayores de 90 x 90 cm.	Muebles tipo "F" gran lujo.

MATRIZ DE PUNTOS
PARA DETERMINAR CLASES DE CONSTRUCCION DE USO:
NO HABITACIONAL
(CASA HABITACION ADAPTADA PARA OFICINA, HOTEL, COMERCIO, SALUD, EDUCACION Y/O COMUNICACIONES)

CLASE	SUPERFICIE DE CONSTRUCCION	ESTRUCTURA				ACABADOS					MUEBLES DE BAÑO	CLASE	TABLA DE PUNTOS	
		MUROS	ENTREPISOS	CUBIERTAS	MUROS	PISOS	FACHADAS	VENTANERIA	RECURRIMIENTOS EN BAÑOS Y COCINA	INFERIOR			SUPERIOR	
1	1	7	8	1	4	0	0	0	1	0	5	1	0	38
2	1	8	11	4	5	4	2	3	2	2	8	2	39	60
3	1	8	18	5	6	5	4	4	4	3	12	3	61	85
4	2	8	19	7	9	6	5	5	5	9	25	4	86	115
5	3	9	20	8	13	8	6	7	10	12	34	5	116	145
6	3	9	21	9	14	9	7	13	13	16	46	6	146	180
7	4	11	22	10	16	12	10	23	16	20	56	7	181	En adelante
ANOTAR LOS PUNTOS ELEGIDOS EN CADA COLUMNA												TOTAL DE PUNTOS		

MATRIZ DE CARACTERISTICAS
 PARA DETERMINAR CLASES DE CONSTRUCCION DE USO:
 NO HABITACIONAL

(OFICINAS, HOTELES, COMERCIO, SALUD, EDUCACION Y/O COMUNICACIONES)

CLASE	ESTRUCTURA				ACABADOS				MUEBLES DE BAÑO
	MUROS	ALTURA DE ENTREPISOS	CUBIERTAS	CLAROS	MUROS	PISOS	FACHADAS	RECUBRIMIENTOS EN BAÑOS Y COCINA	
1	Lámina y/o madera	Hasta 2.00 m sin entrepisos	Lámina y/o madera	Con claro que la estructura hasta 5.00 m.	Sin acabados	Firme de tierra	Sin acabados	Sin recubrimientos	W. C. de barro y/o letrina sin conexión de agua corriente
2	De carga de 1 y hasta 2 niveles	Mayor de 2.00 m y hasta 2.10m. Con o sin entrepiso de losa de concreto y/o losa aligerada y/o de madera	Losa de concreto y/o losa aligerada y/o metálica ligera y/o láminas con altura al punto más alto de hasta 5.00 m.	Con claro que la estructura mayor de 5.00 m y hasta 10.00 m.	Tabique y block aparente.	Firme de concreto simple pulido y/o loseta vinílica y/o alfombra de baja calidad	Material aparente.	Mosaicos de 20 x 20 cm	Muebles tipo "G"
3	De carga y/o marcos rígidos de concreto mayor de 2 y hasta 5 niveles.	Mayor de 2.10 m y hasta 2.20m. Con o sin entrepiso de losa de concreto y/o losa aligerada y/o de madera	Losa de concreto y/o losa aligerada y/o láminas con altura al punto más alto mayor de 5.00 m y hasta 10.00 m.	Con claro que la estructura mayor de 10.00 m y hasta 15.00 m.	Aplanado de yeso con pintura y/o aplanado de mezcla con pintura.	Mosaico de pasta y/o mosaico terrazo y/o alfombra de mediana calidad y/o loseta cerámica hasta 20 x 20 cm y/o duela de madera laminada y/o mármol hasta 10 x 30 cm	Aplanado de mezcla y/o pasta con pintura.	Azulejo de 11 x 11 cm y/o loseta cerámica hasta 20 x 20 cm	Muebles tipo "H"
4	De carga y/o marcos rígidos de concreto y/o acero y/o mixto mayor de 5 y hasta 10 niveles.	Mayor de 2.20 m y hasta 2.30m. Con o sin entrepiso de losa de concreto y/o losa aligerada y/o de madera	Losa de concreto y/o losa aligerada y/o láminas con altura al punto más alto mayor de 10.00 m y hasta 20.00 m.	Con claro que la estructura mayor de 15.00 m y hasta 20.00 m.	Aplanado de yeso con tirol y pintura y/o pasta texturizada y/o papel tapiz y/o lambrines de madera de pino.	Mosaico de terrazo en placas o oledos en sitio y/o alfombra de buena calidad y/o duela o parquet de madera y/o mármol hasta 30 x 30 cm	Pasta con aplicaciones de cantera y/o mármol y/o cerámica y/o fachada integral de cristal.	Loseta cerámica hasta 30 x 30 cm y/o mármol hasta 10 x 30 cm	Muebles tipo "I"
5	De carga y/o marcos rígidos de concreto y/o acero y/o mixto mayor de 10 y hasta 15 niveles.	Mayor de 2.30 m y hasta 2.50m. Con o sin entrepiso de losa de concreto y/o losa aligerada y/o de madera	Losa de concreto y/o losa aligerada y/o láminas con altura al punto más alto mayor de 20.00 m y hasta 30.00 m.	Con claro que la estructura mayor de 20.00 m y hasta 25.00 m.	Pasta texturizada con color integral y/o papel tapiz plastificado y/o lambrin de madera de enocho o caoba	Alfombra de alta calidad y/o loseta cerámica hasta 30 x 30 cm y/o mármol hasta 40 x 40 cm y/o cantera laminada.	Fachada integral de cristal templado y/o precolados de concreto	Loseta cerámica hasta 40 x 40 cm y/o mármol hasta 30 x 30 cm	Muebles tipo "J"
6	De carga y/o marcos rígidos de concreto y/o acero y/o mixto mayor de 15 y hasta 25 niveles.	Mayor de 2.50 m y hasta 3.00m. Con o sin entrepiso de losa de concreto y/o losa aligerada y/o de madera	Losa de concreto y/o losa aligerada y/o láminas con altura al punto más alto mayor de 30.00 m y hasta 50.00 m.	Con claro que la estructura mayor de 25.00 m y hasta 30.00 m.	Tapiz de tela y/o lambrines de maderas finas y/o recubrimientos tipo estuco.	Alfombra de muy alta calidad y/o loseta cerámica hasta 40 x 40 cm y/o duela o parquet de maderas finas y/o placas de granito hasta 50 x 50 cm y/o loseta de porcelanato hasta 40 x 40 cm	Placa de cantera labrada y/o mármoles o granitos y/o láminas de aluminio esmaltado	Loseta cerámica mayor de 40 x 40 cm y/o mármol hasta 40 x 40 cm y/o granito en placas de 50 x 50	Muebles tipo "K"
7	De carga y/o marcos rígidos de concreto y/o acero y/o mixto mayor de 25 niveles.	Mayores de 3.00m. Con o sin entrepiso de losa de concreto y/o losa aligerada y/o de madera	Losa de concreto y/o losa aligerada y/o láminas con altura al punto más alto mayor de 50.00 m.	Con claro que la estructura mayor de 30.00 m.	Tapiz de tela y/o lambrines de maderas finas y/o recubrimientos tipo estuco, frescos decorativos y/o pastas sintéticas especializadas o de diseño.	Alfombra de muy alta calidad y/o loseta cerámica mayor de 40 x 40 cm y/o duela o parquet de madera fina y/o mármol mayor de 40 x 40 cm y/o placas de granito mayores de 90 x 90 cm y/o loseta de porcelanato mayor de 40 x 40 cm	Fachada integral de cristal templado inteligente laminado, inastillable y/o cancelería de PVC de doble cristal térmico y acústico.	Mármol en placas mayor de 40 x 40 y/o de granito en placas mayor de 50 x 50 cm	Muebles tipo "L"

MATRIZ DE PUNTOS

PARA DETERMINAR CLASES DE CONSTRUCCION DE USO:
 NO HABITACIONAL

(OFICINAS, HOTELES, COMERCIO, SALUD, EDUCACION Y/O COMUNICACIONES)

CLASE	ESTRUCTURA				ACABADOS				MUEBLES DE BAÑO	CLASE	TABLA DE PUNTOS	
	MUROS	ALTURA DE ENTREPISOS	CUBIERTAS	CLAROS	MUROS	PISOS	FACHADAS	RECUBRIMIENTOS EN BAÑOS Y COCINA			INFERIOR	SUPERIOR
1	7	15	6	6	0	0	0	0	2	1	0	49
2	9	20	9	11	4	6	5	1	3	2	50	76
3	10	21	11	12	8	8	6	2	5	3	77	92
4	11	22	13	14	10	9	7	3	11	4	93	121
5	12	23	14	15	29	19	11	5	14	5	122	165
6	13	28	15	20	33	37	15	8	19	6	166	207
7	15	37	19	27	34	45	19	9	20	7	208	En adelante
											TOTAL DE PUNTOS	

MATRIZ DE CARACTERISTICAS
 PARA DETERMINAR CLASES DE CONSTRUCCION DE USO:
NO HABITACIONAL
 (INDUSTRIA, ABASTO Y/O CULTURA)

CLASE	ESTRUCTURA					ACABADOS		
	MUROS	CLAROS CORTOS	CUBIERTAS	CLAROS	ALTURA	MUROS	PISOS	FACHADAS
1	Columnas y estructuras Hasta 3.50 mts. metálicas ligeras.		Lámina.	Que libran la estructura hasta 3.00 m.	Al punto más alto hasta 2.50 m.	Sin acabados	Firme de concreto simple	Sin acabados
2	Muros de carga y/o marcos Mayor de 3.50 mts. y rígidos de concreto y/o acero y/o hasta 5.50 mts. mixta.		Metálica ligera y lámina.	Que libran la estructura mayor a 3.00 m. y hasta 5.00 m.	Al punto más alto mayor de 2.50 m y hasta 3.50 m.	Tabique y block aparente.	Firme de concreto reforzado escobillado.	Material aparente.
3	Muros de carga y/o marcos Mayor de 5.50 m y hasta rígidos de concreto y/o acero y/o 8.00 m. mixta.		Metálica ligera y lámina.	Que libran la estructura mayor de 5.00 m y hasta 10.00 m.	Al punto más alto mayor de 3.50 m y hasta 5.00 m.	Aplanado de mezcla con pintura y/o aplanado de yeso con pintura.	Firme de concreto reforzado pulido y/o mosaico de pasta y/o alfombra de baja calidad y/o loseta cerámica hasta 20 x 20 cm y/o duela de madera laminada y/o mármol hasta 10 x 30 cm	Aplanado de mezcla
	Muros de carga y/o marcos Mayor de 8.00 m y hasta rígidos de concreto y/o acero y/o 10.00 m. mixta.		Metálica ligera y lámina.	Que libran la estructura mayor de 10.00 m y hasta 15.00 m.	Al punto más alto mayor de 5.00 m y hasta 6.00 m.	Aplanado de yeso con pasta texturizada.	Firme de concreto tratado y/o mosaico terrazo en placas o colado en sitio y/o alfombra de mediana calidad y/o loseta cerámica hasta 30 x 30 cm y/o duela o parquet de madera y/o mármol hasta 30 x 30 cm.	Aplanado de mezcla y/o pasta.
5	Muros de carga y/o marcos Mayor de 10.00 m y hasta rígidos de concreto y/o acero y/o 12.00 m. mixta.		Metálica ligera y lámina o prefabricada.	Que libran la estructura mayor de 15.00 m y hasta 20.00 m.	Al punto más alto mayor de 8.00 m y hasta 8.00 m.	Pasta texturizada con color integral y/o lambrines de madera de pino y/o tapiz de tela.	Alfombra de buena calidad y/o loseta cerámica hasta 40 x 40 cm y/o mármol hasta 40 x 40 cm y/o cantera laminada.	Pasta con aplicaciones de cantera y/o mármol y/o cerámica y/o fachada integral de cristal templado y/o precolados de concreto.
	Muros de carga y/o marcos Mayor de 12.00 m y hasta rígidos de concreto y/o acero y/o 15.00 m. mixta.		Metálica ligera y lámina o pretensada.	Que libran la estructura mayor de 20.00 m y hasta 45.00 m.	Al punto más alto mayor de 8.00 m y hasta 10.00 m.	Lambrines de madera de encino o caoba y/o tapiz de tela acolchada.	Alfombra de alta calidad y/o loseta cerámica hasta 50 x 50 cm y/o duela o parquet de maderas finas y/o mármol hasta 50 x 50 cm y/o placas de granito iguales o mayores 50 x 50 cm	Placa de cantera labrada y/o mármoles o granitos y/o láminas de aluminio esmaltado y/o fachada integral
7	Muros de carga y/o marcos Mayor de 15.00 m. rígidos de concreto y/o acero y/o mixta.		Metálica ligera y lámina o pretensada.	Que libran la estructura mayores de 45.00 m.	Al punto más alto mayor de 10.00 m.	Anterior(es) y/o recubrimientos sintéticos especiales.	Alfombra de muy alta calidad y/o loseta cerámica mayor de 50 x 50 cm y/o duela o parquet de maderas finas y/o mármol mayor de 50 x 50 cm y/o placas de granito iguales o mayores a 90 x 90 cm	Placa de cantera labrada y/o mármoles o granitos y/o láminas de aluminio esmaltado y/o fachada integral de cristal templado y/o inteligente laminado y/o inastillable y/o cancelería de PVC de doble cristal térmico y acústico.

MATRIZ DE PUNTOS
 PARA DETERMINAR CLASES DE CONSTRUCCION DE USO:
NO HABITACIONAL
 (INDUSTRIA, ABASTO Y/O CULTURA)

CLASE	ESTRUCTURA			ACABADOS		FACHADAS	CLASE	TABLA DE PUNTOS	
	MUROS Y CLAROS CORTOS	CUBIERTAS Y CLAROS	ALTURA	MUROS	PISOS			INFERIOR	SUPERIOR
1	4	2	2	0	2	0	1	0	20
2	10	7	6	1	5	1	2	21	50
3	24	15	14	2	12	2	3	51	85
4	34	20	21	4	16	5	4	86	117
5	46	24	28	10	17	9	5	118	140
6	49	26	29	14	18	10	6	141	152
7	51	28	30	17	20	11	7	153	En adelante
								TOTAL DE PUNTOS	

MATRIZ DE CARACTERISTICAS
 PARA DETERMINAR CLASES DE CONSTRUCCION DE USO:
NO HABITACIONAL
 (DEPORTES)

CLASE	ESTRUCTURA			ACABADOS		
	TIPO DE ESTRUCTURA Y	CUBIERTAS Y	CLAROS O VOLADOS	MUROS	PISOS	FACHADAS
1	Columnas y vigas metálicas ligeras con cubierta de lámina (sin muros)	Con o sin cubierta metálica y lámina	De hasta 3.00 m.	Sin acabados	Firme de concreto simple	Sin acabados
2	Muros de carga y/o marcos rígidos de concreto y/o acero y/o mixtos con o sin graderías	Con o sin cubierta metálica y lámina y/o concreto	Mayor a 3.00 m y hasta 6.00 m.	Tabique y block aparente.	Firme de concreto reforzado escobillado.	Material aparente.
3	Muros de carga y/o marcos rígidos de concreto y/o acero y/o mixtos con o sin graderías	Con o sin cubierta metálica y lámina y/o concreto	Mayor a 6.00 m y hasta 12.00 m.	Aplanado de mezcla con pintura y/o aplanado de yeso con pintura.	Firme de concreto reforzado pulido con pintura de esmalte o epóxica en canchas deportivas.	Aplanado de mezcla
4	Marcos rígidos de concreto y/o acero y/o mixtos con o sin graderías	Con o sin cubierta metálica y lámina y/o concreto	Mayor a 12.00 m y hasta 20.00 m.	Pasta texturizada.	Duela de madera de encino o similar.	Aplanado de pasta.
5	Marcos rígidos de concreto y/o acero y/o mixtos formando o conteniendo graderías	Con o sin cubierta metálica y lámina y/o concreto	Mayor a 20.00 m y hasta 25.00 m.	Pasta texturizada con color integral y/o lambrines de madera de pino y/o tapiz de tela.	Duela de madera con sistemas especializados de amortiguación y/o pasto artificial.	Pasta con aplicaciones de cantera y/o mármol y/o cerámica y/o fachada integral de cristal.
6	Marcos rígidos de concreto y/o acero y/o mixtos formando o conteniendo graderías	Con cubierta metálica y lámina y/o concreto	Mayor a 25.00 m y hasta 35.00 m.	Lambrines de madera de encino o caoba y/o tapiz de tela acolchada.	Recubrimientos sintéticos especializados.	Elementos precolados de concreto y/o láminas de aluminio esmaltado.
7	Marcos rígidos de concreto y/o acero y/o mixtos formando o conteniendo graderías	Con cubierta metálica y lámina y/o concreto	Mayor de 35.00 m	Más recubrimientos sintéticos especiales	Recubrimientos sintéticos especializados.	Placas de mármoles o granitos.

MATRIZ DE PUNTOS
 PARA DETERMINAR CLASES DE CONSTRUCCION DE USO:
NO HABITACIONAL
 (DEPORTES)

CLASE	ESTRUCTURA			ACABADOS			CLASE
	TIPO DE ESTRUCTURA Y	CUBIERTAS Y	CLAROS O VOLADOS	MUROS	PISOS	FACHADAS	
1		8		0	2	0	1
2		23		1	5	1	2
3		53		2	12	2	3
4		75		4	16	5	4
5		97		10	17	9	5
6		102		14	18	10	6
7		106		17	20	11	7

2.- LEY DE REGIMEN EN COMDOMINIO

Esta Ley nos describe los artículos y reglamento a los cuales se regirán los propietarios o condóminos, dentro del conjunto para lo cual a continuación se describen algunos artículos.

2.1 De acuerdo a la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal publicado el 31 de diciembre de 1988 en el Diario Oficial de la Federación y el 7 de enero de 1999 en la Gaceta Oficial del Distrito Federal y Actualizada al 16 de enero de 2003, nos dice

TÍTULO PRIMERO DE LA PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES

CAPÍTULO I De las Disposiciones Generales

ARTÍCULO 1.- Las disposiciones de esta Ley son de orden público e interés social y tienen por objeto regular la constitución, modificación, organización, funcionamiento, administración y terminación del régimen de propiedad en condominio.

Asimismo regula las relaciones entre los condóminos y entre estos y su administración, Estableciendo las bases para resolver las controversias que se susciten con motivo de tales relaciones, mediante la conciliación y el arbitraje a petición, de las partes a través de la Procuraduría Social del Distrito Federal, sin perjuicio de la competencia que corresponda a las autoridades judiciales o administrativas.

ARTÍCULO 2.- Para los efectos de esta Ley se entiende por:

ADMINISTRADOR: Es el condómino o habitante de la unidad de propiedad exclusiva, que no siendo Administrador profesional, sea nombrado Administrador.

ADMINISTRADOR PROFESIONAL: Es la persona física o moral, que no resida en el condominio, que demuestre capacidad o conocimientos en administración de condominios y que sea nombrado Administrador.

ÁREAS Y BIENES COMUNES: Son aquellos que pertenecen en forma proindiviso a los condóminos y su uso estará regulado por esta Ley, la escritura constitutiva y el reglamento.

ASAMBLEA: Es el órgano supremo del condominio en donde en reunión de todos los Condóminos celebrada, previa convocatoria, se tratan, discute y resuelven, en su caso, asuntos de interés común.

EXTINCIÓN VOLUNTARIA: La desaparición del régimen de propiedad en condominio.

LEY: La Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal.

MAYORÍA SIMPLE: El 50% más uno del total de votos o condóminos, según sea el caso.

PROCURADURÍA: Se refiere a la Procuraduría Social del Distrito Federal.

REGLAMENTO: Se refiere al reglamento del condominio. Es el instrumento jurídico que complementa y especifica las disposiciones de esta Ley de acuerdo a las características de cada condominio.

SANCIÓN: Pena o multa que está obligado a cubrir el condómino infractor de esta Ley, Código Civil para el Distrito Federal, escritura constitutiva, contrato de traslación de dominio, reglamento y cualesquier otra Ley aplicable y correspondiente.

UNIDAD DE PROPIEDAD EXCLUSIVA: Es el departamento, casa o local y los elementos anexos que le corresponda sobre el cual el condómino tiene un derecho de propiedad y de uso exclusivo.

CAPÍTULO II

De la Constitución, Modalidades y Extinción del Régimen de Propiedad Condominal

ARTÍCULO 3.- Se le denominará condominio al grupo de departamentos, viviendas, casas, Locales o naves de un inmueble, construidos en forma vertical, horizontal o mixta, para uso habitacional, comercial o de servicios, industrial o mixto, y susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública y que pertenecieran a distintos propietarios, los que tendrán un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su unidad de propiedad exclusiva y, además, un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble, necesarios para su adecuado uso o disfrute.

Los derechos y obligaciones de los condóminos se regirán por las disposiciones de la presente Ley, las del Código Civil para el Distrito Federal, las de otras leyes aplicables, así como por la escritura constitutiva del régimen, el contrato de traslación de dominio y por el reglamento del condominio de que se trate.

ARTÍCULO 4.- La constitución del régimen de propiedad en condominio es el acto jurídico formal que el propietario o propietarios de un inmueble, instrumentarán ante Notario Público declarando su voluntad de establecer esa modalidad de propiedad para su mejor aprovechamiento, y en el que, dos o más personas teniendo un derecho privado, utilizan y comparten áreas o espacios de uso y propiedad común, asumiendo condiciones que les permiten satisfacer sus necesidades de acuerdo al uso del inmueble, en forma conveniente y adecuada para todos y cada uno, sin demérito de su propiedad exclusiva.

ARTÍCULO 5.- Los condominios de acuerdo con sus características de estructura y uso, podrán ser:

I.- Por su estructura:

a) Condominio vertical.- Se establece en aquel inmueble edificado en varios niveles en un terreno común, con unidades de propiedad exclusiva y derechos de copropiedad sobre el suelo y demás elementos y partes comunes del inmueble para su uso y disfrute;

b) Condominio horizontal.- Se constituye en inmuebles con construcción horizontal donde el condómino tiene derecho de uso exclusivo de parte de un terreno y es propietario de la edificación establecida en el mismo, pudiendo compartir o no su estructura y medianería, siendo titular de un derecho de copropiedad para el uso y disfrute de las áreas del terreno,

construcciones e instalaciones destinadas al uso común; y

c) Condominio mixto.- Es aquel formado por condominios verticales y horizontales, que pueden estar constituidos en grupos de unidades de propiedad exclusiva como: edificios, cuerpos, torres, manzanas, secciones o zonas;

II.- Por su uso:

a) Habitacional.- Son aquellos en los que las unidades de propiedad exclusiva están destinadas a la vivienda;

b) Comercial o de servicios.- Son aquellos en los que las unidades de propiedad exclusivas están destinadas al giro o servicio que corresponda según su actividad;

c) Industrial.- Son aquellos en donde las unidades de propiedad exclusiva se destinan a actividades propias del ramo; y

d) Mixtos.- Son aquellos en donde las unidades de propiedad exclusiva se destinan a dos o más de los usos señalados en los incisos anteriores.

ARTÍCULO 6.- Son condominios que por sus características sociales están sujetos a las disposiciones establecidas en el Título Quinto de esta Ley:

I.- Los condominios destinados predominantemente a la vivienda de interés social y/o popular clasificadas como tales de acuerdo con la legislación federal y local en la materia; y

II.- Aquellos que por las características socioeconómicas de sus condóminos sean reconocidos Como de interés social y/o popular por la autoridad correspondiente, de acuerdo con los criterios que para este efecto expida.

ARTÍCULO 7.- Se entiende por conjunto condominal toda aquella agrupación de dos o más Condominios construidos en un solo predio, siempre que cada uno de dichos condominios conserve para sí áreas de uso exclusivo, y a su vez existan áreas de uso común para todos los condominios que integran el conjunto de referencia.

ARTÍCULO 8.- En el Régimen de Propiedad en Condominio, cada titular disfrutará de sus derechos en calidad de propietario, en los términos previstos en el Código Civil para el Distrito Federal. Por tal razón, podrá venderlo, darlo en arrendamiento, hipotecarlo, gravarlo y celebrar, Respecto de la unidad de propiedad exclusiva, todos los contratos a los que se refiere el derecho común, con las limitaciones y modalidades que establecen las Leyes.

El derecho de copropiedad sobre los elementos comunes del inmueble es accesorio e Indivisible del derecho de propiedad privativo sobre la unidad de propiedad exclusiva, por lo que no podrá ser enajenable, gravable o embargable separadamente de la misma unidad.

ARTÍCULO 9.- El régimen de propiedad en condominio puede constituirse en construcciones nuevas o en proyecto, así como en inmuebles construidos con anterioridad siempre que:

I.- El inmueble cumpla con lo establecido en el artículo 3 de esta Ley;

II.- El número de unidades de propiedad exclusiva no sea superior a 120; y

III.- Derogada

IV.- En caso de que el proyecto original sufra modificaciones, en cuanto al número de unidades Privativas o ampliación o reducción o destino de áreas comunes, quien constituyó el Régimen de Propiedad en Condominio tendrá la obligación de modificar la escritura constitutiva ante Notario Público, o la Asamblea a través de la persona que la misma designe, en un término no mayor de seis meses contados a partir del término de la vigencia de la licencia de construcción o de su prórroga, conforme a lo dispuesto por el Artículo 12 de esta Ley.

TÍTULO SEGUNDO DE LA CALIDAD DE CONDÓMINO Y DE LOS BIENES DE PROPIEDAD

EXCLUSIVA Y LOS DE USO COMÚN CAPÍTULO I

Del Condómino y su Propiedad Exclusiva

ARTÍCULO 15.- Se entiende por condómino a la persona propietaria de una o más unidades de propiedad exclusiva y, para los efectos de esta Ley, a la que haya celebrado contrato en virtud del cual, de cumplirse en sus términos llegue a ser propietario.

ARTÍCULO 16.- Se considerarán como partes integrantes del derecho de propiedad y de uso exclusivo del condómino, los elementos anexos que le correspondan, tales como estacionamiento, cuarto de servicio, jaulas de tendido, lavaderos y cualquier otro que no sea elemento común y que forme parte de su unidad de propiedad exclusiva, según la escritura constitutiva, y éstos no podrán ser objeto de enajenación, arrendamiento o comodato en forma independiente.

ARTÍCULO 17.- El derecho de copropiedad de cada condómino sobre los bienes comunes será proporcional al indiviso de su propiedad exclusiva, fijada en la escritura constitutiva del condominio.

ARTÍCULO 18.- Cada condómino, y en general los habitantes del condominio, podrán usar Todos los bienes comunes y gozar de los servicios e instalaciones generales conforme a su Naturaleza y destino originales, sin restringir o hacer más oneroso el derecho de los demás, pues de lo contrario se hará acreedor a las sanciones previstas en esta Ley; sin perjuicio o de las responsabilidades del orden civil o penal en que pueda incurrir.

ARTÍCULO 19.- Cada condómino, y en general los habitantes del condominio, usarán su Unidad de propiedad exclusiva en forma ordenada y tranquila. No podrán, en consecuencia, destinarla a usos contrarios a su destino, ni hacerla servir a otros objetos que los contenidos expresamente en su escritura constitutiva.

ARTÍCULO 20.- Cuando un condómino no ejerza sus derechos o renuncie a usar determinados Bienes comunes, seguirá sujeto a las obligaciones que le imponen esta Ley, la escritura constitutiva, el reglamento y las demás disposiciones legales aplicables.

ARTÍCULO 21.- El condómino puede usar, gozar y disponer de su unidad de propiedad exclusiva, con las limitaciones y modalidades de esta Ley y las demás que establezcan la escritura constitutiva y el reglamento.

El condómino y su arrendatario o cualquiera otro cesionario del uso convendrán entre sí quién Debe cumplir determinadas obligaciones ante los demás condóminos y en qué caso el usuario tendrá la representación del condómino en las asambleas que se celebren, pero en todo momento el usuario será solidario de las obligaciones del condómino.

Ambos harán oportunamente las notificaciones correspondientes al Administrador dentro de los primeros cinco días hábiles, contados a partir del día siguiente en que les fue otorgada su representatividad, para los efectos que procedan.

Capítulo III.- Planteamiento y motivo de la discrepancia.

3.1 Motivo de la discrepancia

La gran disparidad en los cobros del impuesto predial de acuerdo a los recibos que expide la Tesorería de Distrito Federal los cuales anexamos tres de ellos, en lo que se aprecian las diferencias en las áreas tanto de terreno como de la construcción siendo departamentos similares entre sí para lo cual con el estudio de los antecedentes y de acuerdo a la normatividad establecida en el Código Financiero para realizar el avalúo catastral el cual será la base para el cálculo del impuesto Predial, y así mismo el desarrollar una **Matriz** que nos facilite el cuantificar las áreas correspondientes para facilitar el valor catastral de cada una de las unidades que conforman el condominio siendo esto el motivo de esta tesina.

Por lo que se tiene la necesidad de realizar el cálculo de valor catastral de un departamento o unidad privativa lo cual nos da el planteamiento para determinar su valor de cada una de las unidades que conforman este gran Condominio Magno.

Anexos Boletas prediales.

Fuente de Emisión: Secretaria de Finanzas (Tesorería) del Distrito Federal

GOBIERNO DEL DISTRITO FEDERAL
Secretaría de Finanzas
Tesorería

Predial 2005

PROPOSTA DE DECLARACION DE VALOR CATASTRAL Y PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL QUE SE EMITE CON BASE EN LOS ARTICULOS 148, 149, 151, 152 Y 153 DEL CODIGO FINANCIERO DEL DISTRITO FEDERAL.

NO DE SUELO (TERRENO)	1,005	A VALOR UNITARIO POR M2	933.59	VALOR DEL SUELO	938,257.95	IMPUESTO A PAGAR		
NO DE CONSTRUCCION	620	A VALOR UNITARIO POR M2	8,026.24	VALOR DE LA CONSTRUCCION	4,677,692.67	1er. BIM. DEL 2005		
USO - TIPO	H20	CLASE	5	VALOR CATASTRAL VALOR CATASTRAL BASE RENTA	5,615,950.62		7,217	
TOTAL RENTAS MENSUAL								7,217

PAGO BIMESTRAL		PAGO ANUAL *		(YA INCLUYE EL DESCUENTO)	
VENCE:	LINEA DE CAPTURA	IMPORTE	VENCE:	LINEA DE CAPTURA	IMPORTE
31/ENE/05	8005643001090VU8126	7,109	31/ENE/05	8005643001090VU60054	38,971
28/FEB/05	8005643001090VU8157	7,217	28/FEB/05	8005643001090VU20051	83,837

ESTADO DE CUENTA
056-430-01-090 2

PERIODO AÑO DE A	IMPORTE	FECHA DE PAGO	LUGAR DE PAGO	SITUACION
2003 01	6,276	21/10/2004	TESORERIA DEL D.F.	PAGADO
2004 01	6,672	21/10/2004	TESORERIA DEL D.F.	PAGADO
2004 02	6,875	21/10/2004	TESORERIA DEL D.F.	PAGADO
2004 03	6,519	21/10/2004	TESORERIA DEL D.F.	PAGADO
2004 04	6,486	21/10/2004	TESORERIA DEL D.F.	PAGADO
2004 05	6,260	21/10/2004	TESORERIA DEL D.F.	PAGADO
2004 06	6,135	21/10/2004	TESORERIA DEL D.F.	PAGADO

FECHA DE CORTE: 30 NOVIEMBRE 2004

PORTAL: PAGO CANCELADO AUTORIZADO POR SEPOMEX

PROPIETARIO O POSEEDOR
UBICACION: CAMINO AL OLIVO 114 EDIF B-1 P JARDIN LA NAVIDAD

DOMICILIO PARA OIR NOTIFICACIONES:
CAMINO AL OLIVO 114 EDIF B-1 P JARDIN LA NAVIDAD C.P. 05216

CENTRO DE REPARTO: 05501 ENT. FED. 09
CUENTA: 056-430-01-090 2 FOLIO.: 90,074

DEBERA PAGARSE EXCLUSIVAMENTE EN BANCOS, PORTALES Y TIENDAS DE AUTOSERVICIO

GOBIERNO DEL DISTRITO FEDERAL
Secretaría de Finanzas
Tesorería

Predial 2005

PROPOSTA DE DECLARACION DE VALOR CATASTRAL Y PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL QUE SE EMITE CON BASE EN LOS ARTICULOS 148, 149, 151, 152 Y 153 DEL CODIGO FINANCIERO DEL DISTRITO FEDERAL.

NO DE SUELO (TERRENO)	714	A VALOR UNITARIO POR M2	933.59	VALOR DEL SUELO	666,583.26	IMPUESTO A PAGAR	
NO DE CONSTRUCCION	1,274	A VALOR UNITARIO POR M2	8,026.24	VALOR DE LA CONSTRUCCION	10,020,921.16	1er. BIM. DEL 2005	
USO - TIPO	H20	CLASE	5	VALOR CATASTRAL VALOR CATASTRAL BASE RENTA	10,687,504.42		14,911
TOTAL RENTAS MENSUAL							14,911

PAGO BIMESTRAL		PAGO ANUAL *		(YA INCLUYE EL DESCUENTO)	
VENCE:	LINEA DE CAPTURA	IMPORTE	VENCE:	LINEA DE CAPTURA	IMPORTE
31/ENE/05	8005643001073VU38128	14,688	31/ENE/05	8005643001073VU60061	89,521
28/FEB/05	8005643001073VU38147	14,911	28/FEB/05	8005643001073VU380012	82,311

ESTADO DE CUENTA
056-430-01-073 8

PERIODO AÑO DE A	IMPORTE	FECHA DE PAGO	LUGAR DE PAGO	SITUACION
2003 01	6,609	30/06/2004	TESORERIA DEL D.F.	PAGADO
2003 02	6,550	30/06/2004	TESORERIA DEL D.F.	PAGADO
2003 03	6,560	30/06/2004	TESORERIA DEL D.F.	PAGADO
2003 04	6,545	30/06/2004	TESORERIA DEL D.F.	PAGADO
2003 05	6,486	30/06/2004	TESORERIA DEL D.F.	PAGADO
2003 06	6,410	30/06/2004	TESORERIA DEL D.F.	PAGADO
2004 01	7,389	03/06/2004	TESORERIA DEL D.F.	PAGADO
2004 02	7,300	03/06/2004	TESORERIA DEL D.F.	PAGADO
2004 03	7,300	03/06/2004	TESORERIA DEL D.F.	PAGADO
2004 04 06	21,462	03/06/2004	TESORERIA DEL D.F.	PAGADO
2004 05	13,496		PAGUE DE INMEDIATO	VENCIDO
2004 06	13,496		PAGUE DE INMEDIATO	VENCIDO

FECHA DE CORTE: 30 NOVIEMBRE 2004

PORTAL: PAGO CANCELADO AUTORIZADO POR SEPOMEX

PROPIETARIO O POSEEDOR
UBICACION: CAMINO AL OLIVO 114 EDIF A-3 DEPTO 402 LA NAVIDAD

DOMICILIO PARA OIR NOTIFICACIONES:
CAMINO AL OLIVO 114 EDIF A-3 DEPTO 402 LA NAVIDAD C.P. 05210

CENTRO DE REPARTO: 05501 ENT. FED. 09
CUENTA: 056-430-01-073 8 FOLIO.: 90,057



GOBIERNO DEL DISTRITO FEDERAL
Secretaría de Finanzas
Tesorería

NOMBRE Y FIRMA DEL CONTRIBUYENTE O REPRESENTANTE LEGAL

EN CUMPLIMIENTO A LO DISPUESTO EN LOS ARTICULOS 30 Y 63, FRACCION I, INCISOS c) Y d), DEL CODIGO FINANCIERO DEL DISTRITO FEDERAL, DECLARO BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD QUE LOS DATOS ASENTADOS SON CIERTOS

Predial 2004

PROPUESTA DE DECLARACION DE VALOR CATASTRAL Y PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL QUE SE EMITE CON BASE EN LOS ARTICULOS 148, 149, 151, 152 Y 153 DEL CODIGO FINANCIERO DEL DISTRITO FEDERAL

M2 DE SUELO (TERRENO)	178	X VALOR UNITARIO POR M2.	723.54	= VALOR DEL SUELO	128,790.10	IMPUESTO A PAGAR 6to. BIM. DEL 2004
M2 DE CONSTRUCCION	1,020	X VALOR UNITARIO POR M2.	7,296.58	= VALOR DE LA CONSTRUCCION	7,442,511.60	
USO - TIPO	H20	CLASE	5	VALOR CATASTRAL VALOR CATASTRAL BASE RENTA	7,571,301.70	
TOTAL RENTAS MENSUAL						9,516

PAGO BIMESTRAL

VENCE:	LINEA DE CAPTURA	IMPORTE
30/NOV/04	8005643001514U387625	9,326
03/ENE/05	8005643001514V277612	9,516

ESTADO DE CUENTA

FECHA DE CORTE
30 SEPTIEMBRE 2004

056-430-01-514 1

PERIODO AÑO DE A	IMPORTE	FECHA DE PAGO	LUGAR DE PAGO	SITUACION
2004 05	9,516		PAGUE DE INMEDIATO	VENCIDO
2004 03	9,516	30/06/2004	TESORERIA DEL D.F.	PAGADO
2004 02	9,516	30/06/2004	TESORERIA DEL D.F.	PAGADO
2004 01	9,596	30/06/2004	TESORERIA DEL D.F.	PAGADO
2003 06	8,999	30/06/2004	TESORERIA DEL D.F.	PAGADO

IMPORTANTE: LOS PAGOS RECIBIDOS DESPUES DE LA FECHA DE CORTE APARECERAN EN SUS PROXIMOS ESTADOS DE CUENTA. EL PRESENTE ESTADO DE CUENTA ES INFORMATIVO. SI REQUIERE DETALLE DE SUS ADEUDOS, FAVOR DE ACUDIR A LAS OFICINAS DE LA TESORERIA.



GOBIERNO DEL DISTRITO FEDERAL
Secretaría de Finanzas
Tesorería

PORTE PAGADO
 CARTAS CA09-0285
 AUTORIZADO
 POR SEFOMEX

DATOS DE UBICACION DEL PREDIO
 CAMINO AL OLIVO 114 EDIF A-5 DEPTO JARDIN
 LOMAS DE VISTA HERMOSA

DATOS DEL DOMICILIO DE NOTIFICACION
 BANCO INVEX SA DE CV
 CAMINO AL OLIVO 114 EDIF A-5 DEPTO JARDIN
 LOMAS DE VISTA HERMOSA 05210
 CENTRO DE REPARTO: 05501 ENT. FED. 09
 CUENTA: 056-430-01-514 1 FOLIO.: 98,313

Predial 2004
6to. Bimestre

IMPORTANTE: ESTA BOLETA SE PAGARA EXCLUSIVAMENTE EN

3.2 Antecedentes del Condominio Horizontal “Magno”

El Condominio Magno Horizontal denominado “Club de Golf Bosques” se ubica en el domicilio: Camino al Olivo No. 114, Fraccionamiento Lomas de Vista Hermosa, Delegación Cuajimalpa, México, D.F. C.P. 05210.

El predio se localiza en una zona de tipo popular en transición de mucho crecimiento Habitacional de buena calidad y de lujo lo cual a impactado en los valores de suelo significativamente en la zona.

Pertenece a la Delegación de Cuajimalpa al Suroeste del Distrito Federal.

Es un terreno de forma irregular de Topografía Accidentada.

El Condominio Magno se conforma de 13 lotes o unidades privativas y cuatro áreas de uso común las cuales describiremos más adelante y de acuerdo con régimen en condominio constara de 485 Unidades Privativas o condóminos como lo establecemos en el relato de los antecedentes

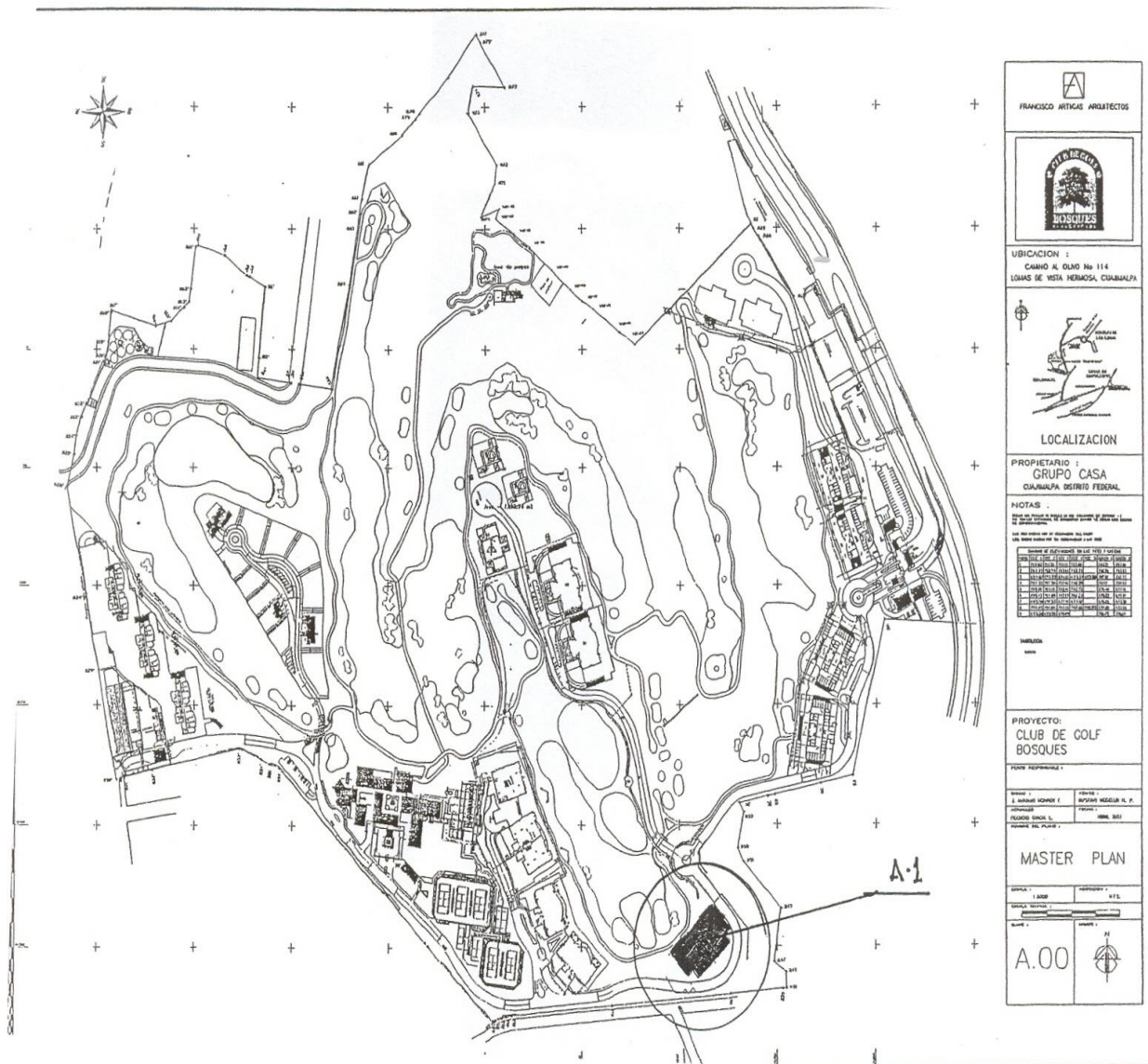


Club de Golf Bosques



VISTA AEREA DEL CONJUNTO

PLANTA GENERAL DEL TERRENO DEL CONDOMINIO MAGNO



Superficie del terreno: 386,689.3700 m²

CONDOMINIO MAGNO CLUB DE GOLF BOSQUES

RESUMEN DE SUPERFICIES DEL CONDOMINIO

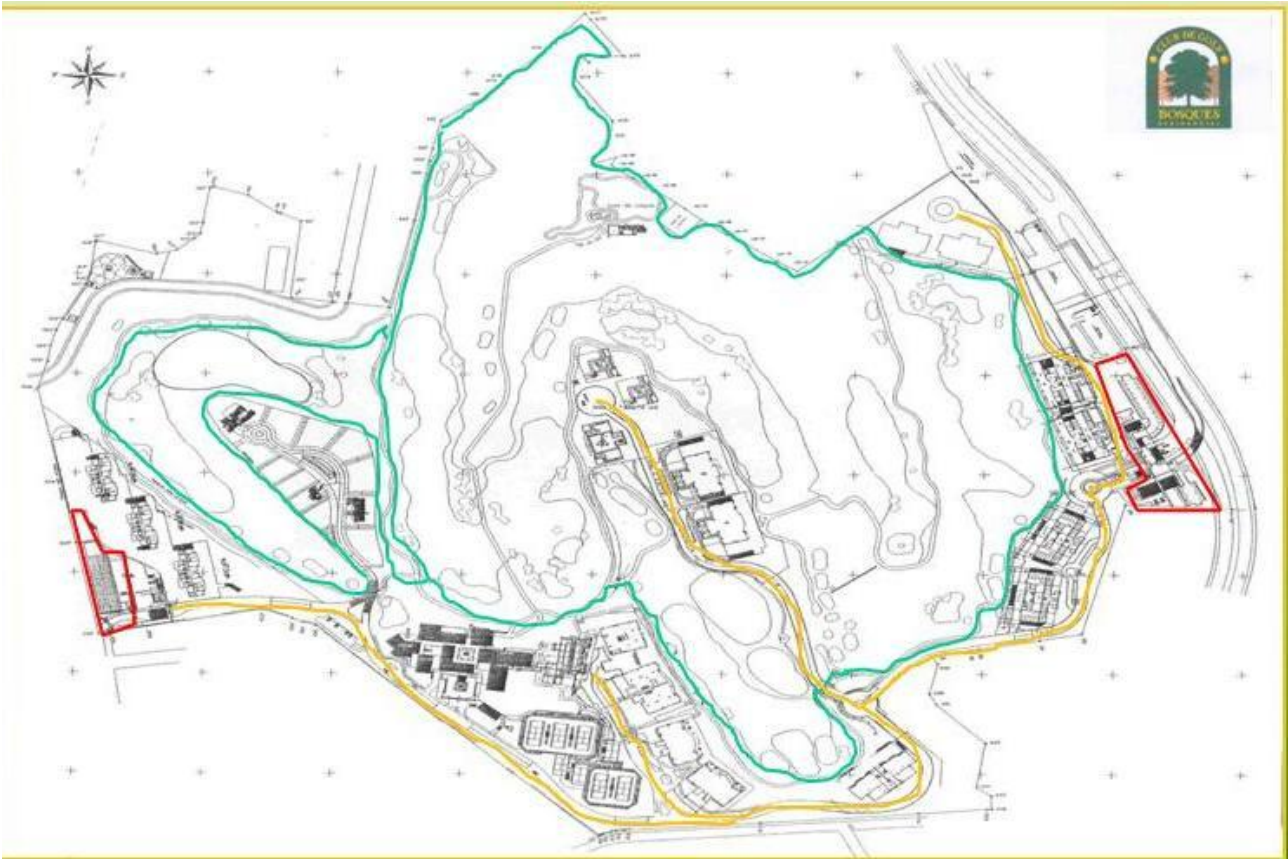
TIPO DE AREA	NOMBRE	SUPERFICIE Metros cuadrados
UNIDAD PRIVATIVA	CLUB DE GOLF BOSQUES, S.A.	19,764.9859
UNIDAD PRIVATIVA	EDIFICIO 1 Etapa "A"	5,629.2360
UNIDAD PRIVATIVA	EDIFICIOS 2 y 3 Etapa "A"	4,147.4692
UNIDAD PRIVATIVA	EDIFICIO 4 Etapa "A"	5,337.4600
UNIDAD PRIVATIVA	EDIFICIO 1 Etapa "B"	5,281.1400
UNIDAD PRIVATIVA	EDIFICIO 2 Etapa "B"	4,613.6100
UNIDAD PRIVATIVA	EDIFICIO 3 Y 4 Etapa "B"	7,892.7600
UNIDAD PRIVATIVA	EDIFICIO 1 Y 2 Etapa "C"	4,529.0716
UNIDAD PRIVATIVA	EDIFICIO 3 Y 4 Etapa "C"	7,033.1583
UNIDAD PRIVATIVA	EDIFICIOS 1 y 2 Etapa "E"	7,674.7160
UNIDAD PRIVATIVA	EDIFICIO 1,2,3 y 4 Etapa "E"	14,383.0203
UNIDAD PRIVATIVA	VILLAS Etapa "G"	11,655.0332
UNIDAD PRIVATIVA	EDIFICIO "H"	3,644.2606
SUPERFICIE PRIVATIVA		101,585.9211
AREA COMUN	ACCESO	7,119.1690
AREA COMUN	VIALIDADES Y JARDINES	33,096.2115
AREA COMUN DE USO	CAMPO DE GOLF	242,152.6935
AREA COMUN	NAVE DE MANTENIMIENTO	2,735.3749
SUPERFICIE AREAS COMUNES		285,103.4489
SUPERFICIE TOTAL		386,689.37

Ubicación de Unidades Privativas



Se ubican las 13 Unidades Privadas

Ubicación de Áreas Comunes



AREA COMUN

ACCESO

AREA COMUN

VIALIDADES Y JARDINES

AREA COMUN DE USO

CAMPO DE GOLF

AREA COMUN

NAVE DE MANTENIMIENTO

CALCULO DE INDIVISOS DEL CONDOMINIO MAGNO

Por asignación de Indiviso a la Unidad Privativa Club de Golf Bosques S.A. en la constitución del condominio se le asigna el 2.00% dejando el 98.00% a las unidades restantes el cual se dividirá entre el N° de Unidades Habitacionales Permitidas.

N° de Unidades 485, con un porcentaje de 98% = 0.202061

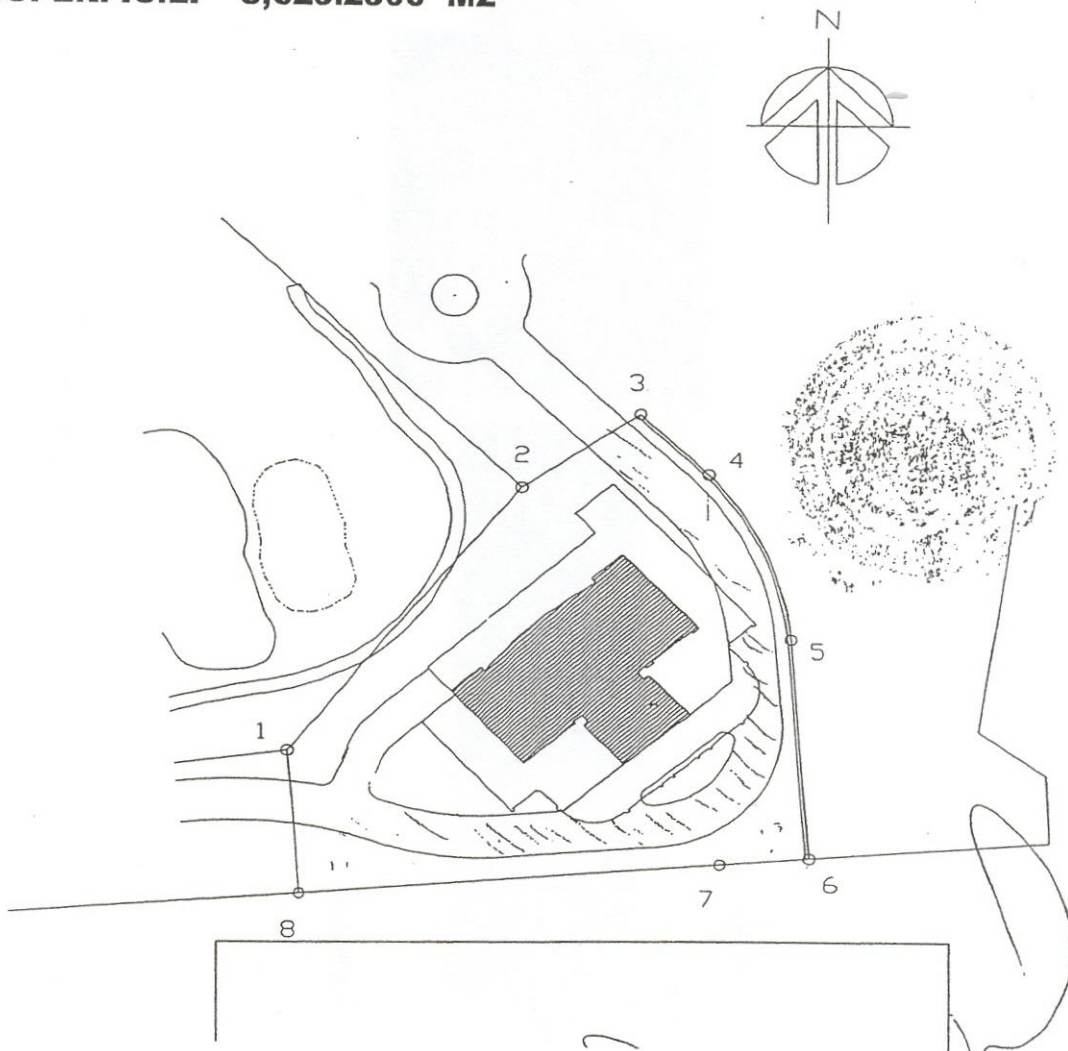
Concepto	Unidades Habitacionales Permitidas		Factor x Unidad	=	Porcentaje de indiviso %
Edificio 1 Etapa "A"	26	x	0.202061	=	5.2536
Edificios 2 y 3 de la Etapa "A"	50	x	0.202061	=	10.1031
Edificio 4 de la Etapa "A"	42	x	0.202061	=	8.4866
Edificio 1 de la Etapa "B"	26	x	0.202061	=	5.2536
Edificio 2 de la Etapa "B"	26	x	0.202061	=	5.2536
Edificios 3 y 4 de la Etapa "B"	52	x	0.202061	=	10.5072
Edificios 1 y 2 de la Etapa "C"	60	x	0.202061	=	12.1237
Edificios 3 y 4 de la Etapa "C"	52	x	0.202061	=	10.5072
Edificios 1 y 2 de la Etapa "E"	52	x	0.202061	=	10.5072
Edificios 1,2,3 y 4 de la Etapa "F"	81	x	0.202061	=	16.3670
Villas Etapa "G"	12	x	0.202061	=	2.4247
Edificio 1 Etapa "H"	6	x	0.202061	=	1.2124
Club de Golf Bosques S. A.				=	2.0000
Suma Total					100.0000%

3.3 Conformación del Condominio Vertical "A 1"

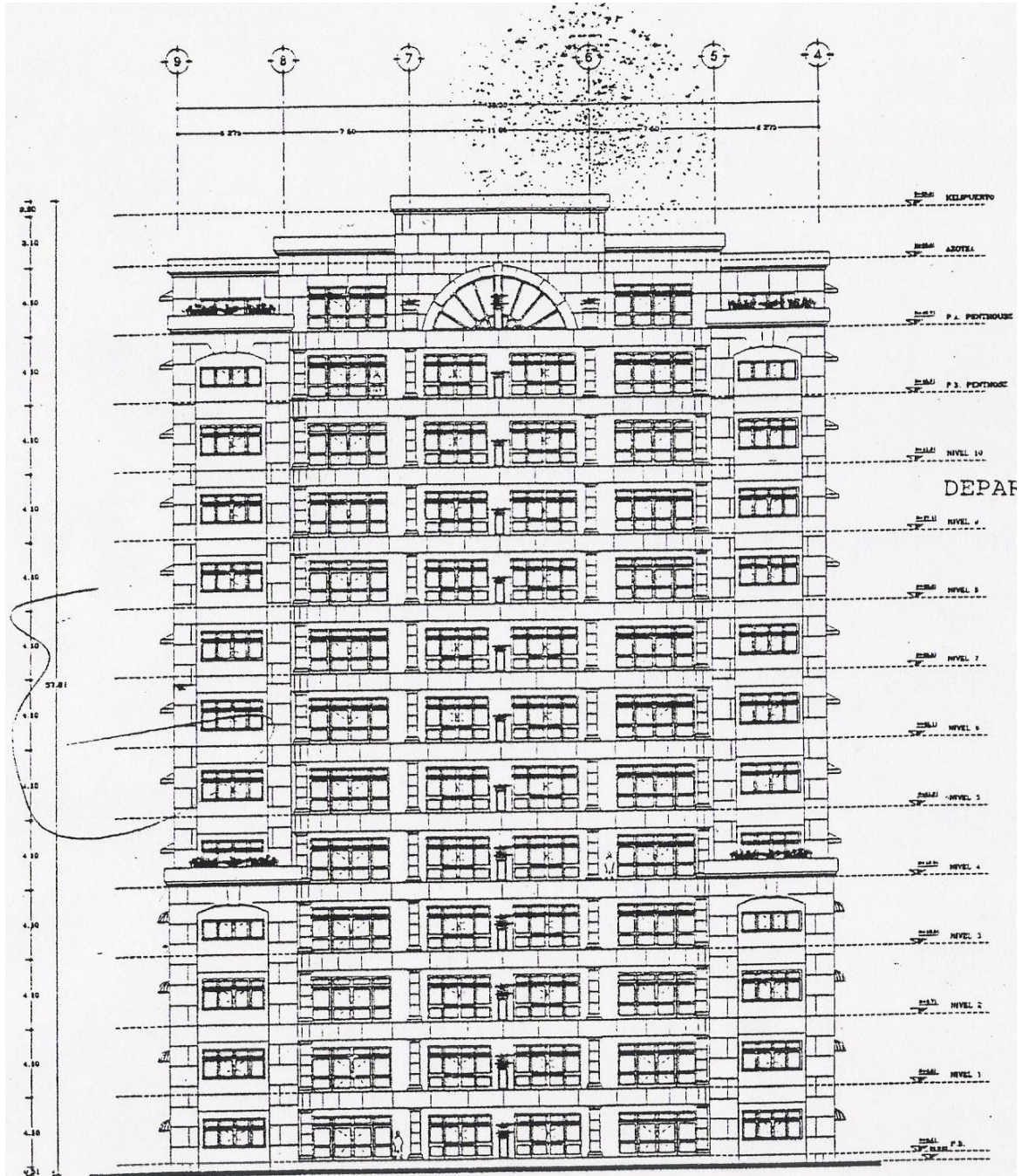
CLUB DE GOLF BOSQUES

EDIFICIO 1 ETAPA A

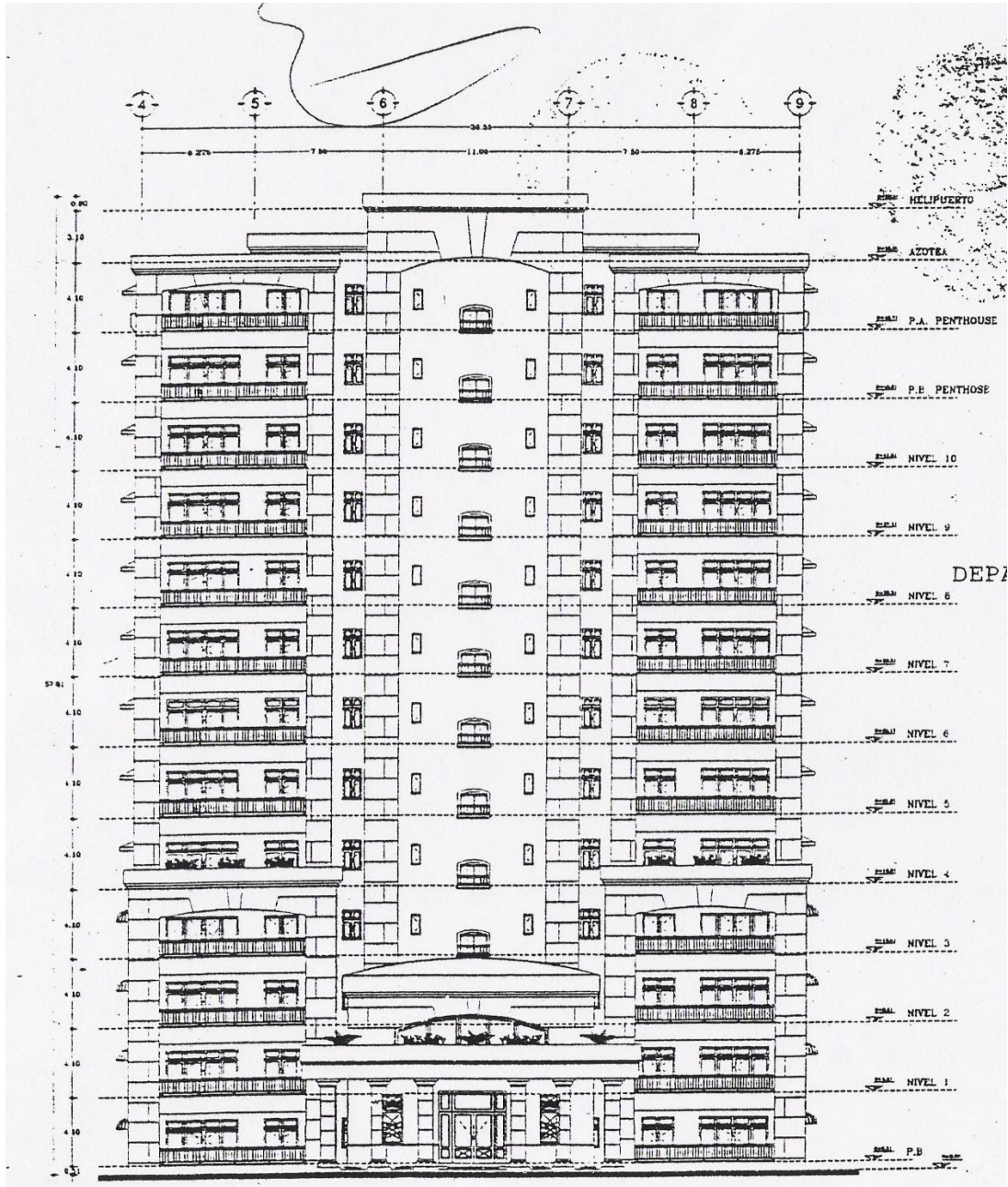
SUPERFICIE: 5,629.2360 M2



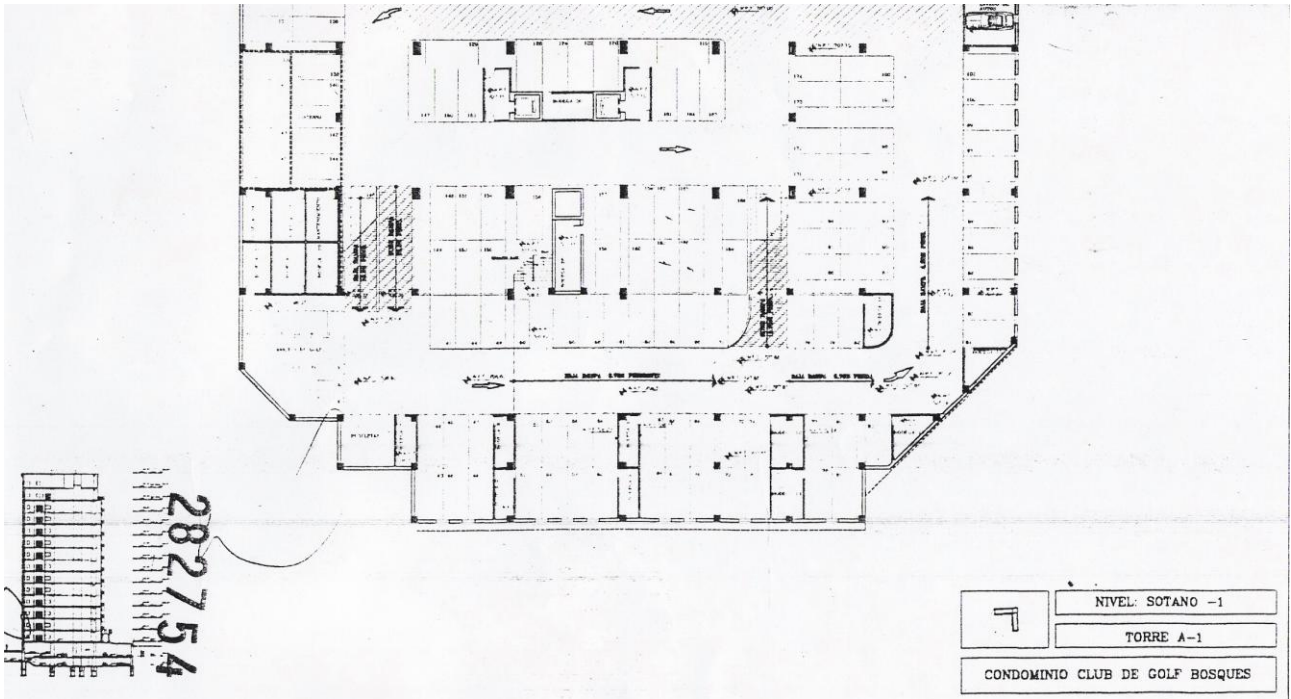
Plano y Ubicación de Unidad Privativa Edificio 1 Etapa "A"



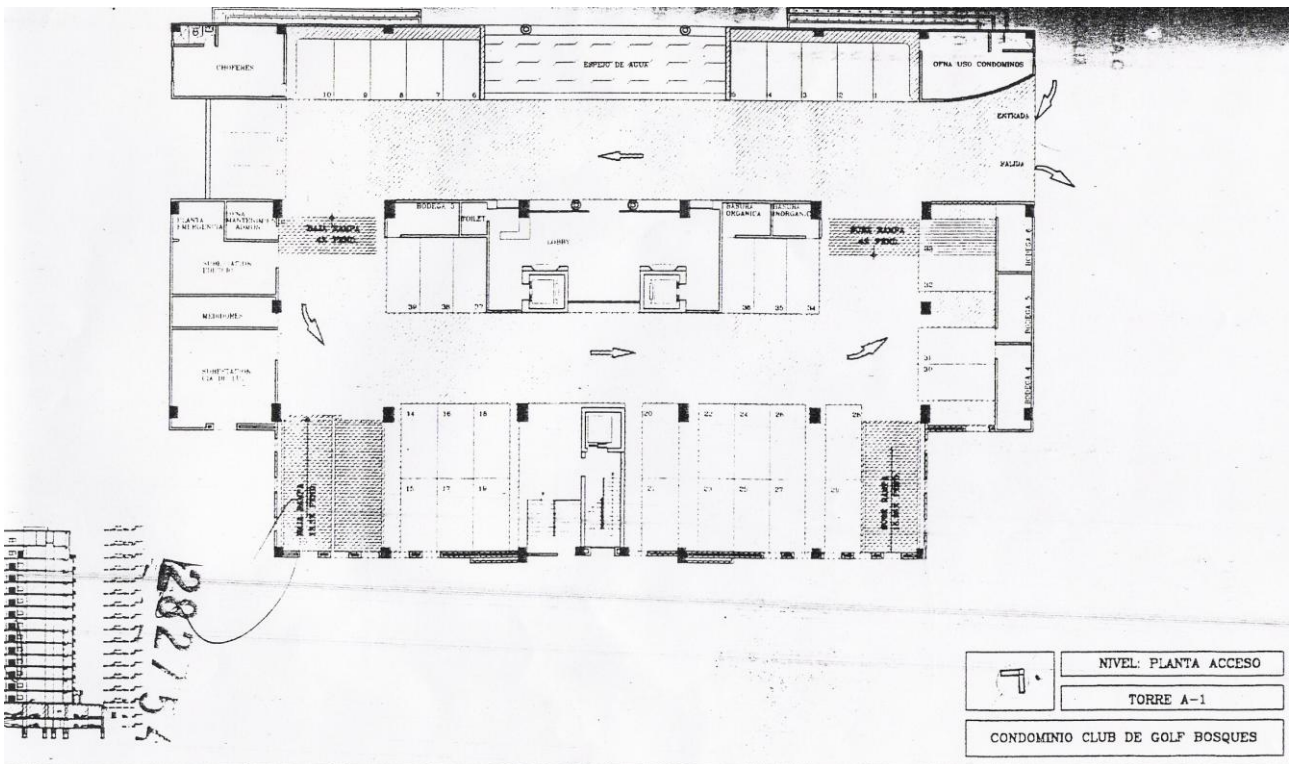
Fachada de Unidad Privativa Edificio 1 Etapa "A"



Fachada Posterior de Unidad Privativa Edificio 1 Etapa "A"



Planta Sótano Área de Estacionamiento



Planta Lobby Acceso

MEDIDAS Y COLINDANCIAS DEL TERRENO DEL EDIFICIO 1 ETAPA "A"

DEL AREA PRIVATIVA: EDIFICIO 1 ETAPA "A"
SE LOCALIZA EN EL NIVEL: TERRENO SUP. 5,629.236 m2

LINDA AL NORTE EN 3 TRAMO(S) DE PONIENTE A ORIENTE
1.- DEL VERTICE 1 AL 2 EN 65.232 M CON AREA COMUN CAMPO DE GOLF DE USO
ASIGNADO.
2.- DEL VERTICE 2 AL 3 EN 23.923 M CON AREA COMUN
3.- DEL VERTICE 3 AL 4 EN 19.884 M CON AREA COMUN

LINDA AL ORIENTE EN 2 TRAMO(S) DE NORTE A SUR
1.- DEL VERTICE 4 AL 5 EN 35.115 M CON AREA COMUN
2.- DEL VERTICE 5 AL 6 EN 45.532 M CON AREA COMUN

LINDA AL SUR EN 2 TRAMO(S) DE ORIENTE A PONIENTE
1.- DEL VERTICE 6 AL 7 EN 15.246 M CON PROPIEDAD PRIVADA
2.- DEL VERTICE 7 AL 8 EN 72.497 M CONPROPIEDAD PRIVADA

LINDA AL PONIENTE EN 1 TRAMO(S) DE SUR A NORTE
1.- DEL VERTICE 8 AL 1 EN 27.611 M CON AREA COMUN

LINDA ARRIBA CON CIELO ABIERTO

LINDA ABAJO CON TERRENO

TABLA Y CÁLCULO DE INDIVISOS

DEL EDIFICIO EN CONDOMINIO "1" DE LA ETAPA "A"

DEPARTAMENTO	ÁREA PRIVATIVA DEL EDIFICIO (M2)	ÁREA PRIVATIVA DEL DEPARTAMENTO (M2)	INDIVISO
PH-1	11,717.66	666.0318	5.6840 %
PH-2	11,717.66	666.0318	5.6840 %
1101	11,717.66	408.5948	3.4870 %
1102	11,717.66	408.5948	3.4870 %
1001	11,717.66	408.5948	3.4870 %
901	11,717.66	408.5948	3.4870 %
902	11,717.66	408.5948	3.4870 %
801	11,717.66	408.5948	3.4870 %
802	11,717.66	408.5948	3.4870 %
701	11,717.66	408.5948	3.4870 %
702	11,717.66	408.5948	3.4870 %
601	11,717.66	408.5948	3.4870 %
602	11,717.66	408.5948	3.4870 %
501	11,717.66	408.5948	3.4870 %
502	11,717.66	408.5948	3.4870 %
401	11,717.66	408.5948	3.4870 %
402	11,717.66	408.5948	3.4870 %
301	11,717.66	410.0000	3.4990 %
302	11,717.66	410.0000	3.4990 %
201	11,717.66	465.5426	3.9730 %
202	11,717.66	465.5426	3.9730 %
101	11,717.66	524.2481	4.4740 %
102	11,717.66	524.2481	4.4740 %
PB-1	11,717.66	524.2481	4.4740 %
PB-2	11,717.66	524.2481	4.4740 %
TOTAL:		11,717.6600	100.0000 %

3.4 Planteamiento y Cálculo de Valor Catastral de una Unidad (Departamento 902) del Edificio "A-1"

No. De avalúo:	0
Fecha de avalúo:	21 DE NOVIEMBRE 2008
No. de cuenta predial:	056 430 01 033 2
No. de cuenta de agua:	

Fecha solicitud: 21 DE NOVIEMBRE 2008

AVALÚO PARA DETERMINAR VALOR CATASTRAL

INFORMACIÓN DEL SOLICITANTE (Anotar el nombre completo de la persona física o moral, no de su representante)			
Nombre:	PROPIETARIO		R.F.C.:
Domicilio:	Calle y número: Camino al Olivo 114, Edif. A-1, Depto. 902 Club de Golf Bosques		
Para notificaciones:	Colonia: La Navidad	Delegación:	CUAJIMALPA
	C.P.: 05210	Entidad federativa: México, D.F.	Teléfono:

DATOS DEL INMUEBLE PROPORCIONADOS POR EL SOLICITANTE			
Ubicación	Calle y número: Camino al Olivo 114, Edif. A-1, Depto. 902 Club de Golf Bosques		
	Colonia: La Navidad	Delegación:	CUAJIMALPA
	C.P.: 05210	Entidad federativa: MÉXICO, D.F.	
Características catastrales			
Uso:	H	Tipo:	20
		Clase:	6
		Edad:	8 años.
		Inst. especiales:	Si tiene
Superficie del suelo	719 m ² .		Superficie de construcción Mixta 1,014.50 m ² .
Según	Hoja de resumen anexa		
(Fuente de información)			
Medida, colindancias, croquis de localización y fotos al reverso o en anexos.			

PROPÓSITO DEL AVALÚO Y DATOS A VERIFICAR DEL INMUEBLE	
Objeto del AVALÚO:	Corregir en boleta predial la superficie de suelo y de la construcción
Datos a verificar:	Metros cuadrados de construcción y metros cuadrados de terreno.

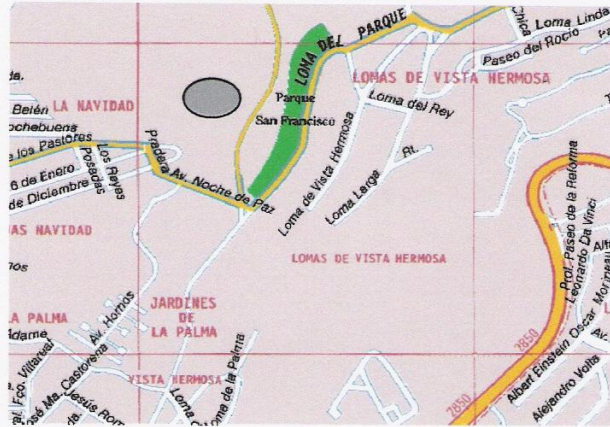
DESCRIPCIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE (VERIFICADOS POR PERSONAL AUTORIZADO)											
Base de tributación:	Base Valor:	<input checked="" type="checkbox"/>	Base Renta:		Renta Mensual:	Ocupado por sus propietarios.					
Del Terreno	Normal	<input checked="" type="checkbox"/>	Fusionado		Subdividido		Condominio	<input checked="" type="checkbox"/>	Total de cuentas:	UNA	
Clave de colonia catastral: (Área o corredor de Valor) A-050522											
De las Construcciones:	Uso	Habitacional:	<input checked="" type="checkbox"/>	No Habitacional:		Mixto:	<input checked="" type="checkbox"/>				
Tipos de construcción:											
Unifamiliar:	<input type="checkbox"/>	Estacionamiento:	<input checked="" type="checkbox"/>	Uso mixto 1:	Accesos	Sup. Mixta Const.	1,014.50 m ² .	Tipo:	20	Clase:	6
Condominio:	<input checked="" type="checkbox"/>	Cuarto de servicio:	<input checked="" type="checkbox"/>	Uso mixto 2:	Jardines	Edad:	8 años.				
Habitacional:	<input type="checkbox"/>	Jaulas de tendido:		Uso mixto 3:	Campo						
(Interés Social)		Otros:	Bodega	Uso mixto 4:	Mantenimiento						
(Especificar) (Especificar)											
No. de niveles:	(01) de 0:		(02) de 1 a 2:		(05) de 3 a 5:		(10) de 6 a 10:		(15) de 11 a 15:		
	(20) de 16 a 20:	x	(99) de 21 o más:								
Clase de construcción:											
Precaria (1)		Económica (2)		Media (3)		Buena (4)		Muy buena (5)	<input checked="" type="checkbox"/>		
Inst. especiales:	Habitacional	No. Hab.	<input checked="" type="checkbox"/>	Mixto:	<input checked="" type="checkbox"/>	Uso 1	<input type="checkbox"/>	Uso 2	<input type="checkbox"/>	Uso 3	<input type="checkbox"/>
Edad de las construcciones:	8 años.		(Se anotará la edad cuando la construcción del inmueble sea de un solo tipo)								

CONSIDERACIONES ADICIONALES:	
Distribución:	Se trata de un departamento en condominio que consta de vestíbulo, medio baño, sala, comedor, sala familiar, 3 recámaras con vestidor y baño cada una, cocina desayunador, despensa, cuarto de lavado y plancha, cuarto de servicio con baño.
	Cuenta con derecho de uso de área estacionamiento a seis cajones y una bodega.

DATOS DETERMINADOS POR LA PERSONA AUTORIZADA									
Cuenta catastral	056	430	01	033	2	USO:	H: Habitación Mixta	TIPO:	20
	CLASE:	6	EDAD:	8 años.	Inst. Esp.	0			
Sup. de suelo:	719 m ² .	Indiviso:	3.4870%	Sup. Construcción Mixta:	1,014.50 m ² .	Indiviso:	NO APLICA		
Total localidades o cuentas:	Una cuenta		Localidades en renta:	Ninguna		Total de renta mensual:	Ocupado por sus propietarios.		
Según:	Visita al inmueble					(Fuentes de información)	Clave de Colonia Catastral	A-050522	
Valor unitario de suelo:	\$ 1,450.24	Valor unitario de construcción:	\$ 13,156.57		Valor catastral del inmueble:	\$	9,126,442.40		
Documentos que se anexan:	Escrituras públicas	<input checked="" type="checkbox"/>	Lic. Construcción:	<input checked="" type="checkbox"/>	Lic. Terminación de obra:	<input type="checkbox"/>			
	Lic. de fusión/subdivisión:	<input type="checkbox"/>	Otro:	<input type="checkbox"/>	DECLARACIÓN DE VALOR CATASTRAL				
Si es de uso MIXTO, considerar los datos del apartado de descripción del inmueble.									

PERITO :	ARQ. ANTONIO WILFRIDO MORALES ISLAS
AUTORIZACIÓN DE TESORERÍA DEL D.F.:	V-0221
VIGENCIA:	2008
R.F.C.:	MOIA 470320 B40
SELLO	

CROQUIS DE LOCALIZACIÓN



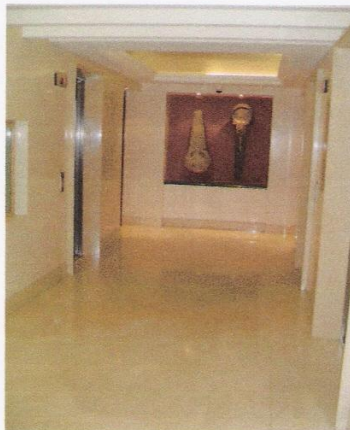
MEDIDAS Y COLINDANCIAS SEGUN:

EN HOJA ANEXA.

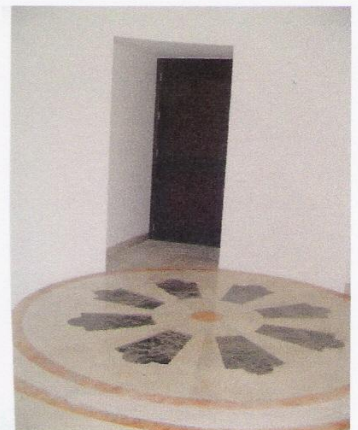
REFERENCIA FOTOGRAFICA



Acceso al Edificio



Vestibulo y cubo de Elevadores



Vestibulo del Departamento



Sala



Terraza



Comedor

EL INMUEBLE EN ESTUDIO PRESENTA, SEGUN LA INSPECCION FISICA, EL USO:

H Mixta

SUELO:

EL VALOR CATASTRAL DEL SUELO SE OBTUVO DE LAS TABLAS CONTENIDAS EN LA GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL DEL 26 DE DICIEMBRE DE 2003, SEGUN EL ARTICULO 696, CAPITULO IV, DE LA SUBSTANCIACION DEL PROCEDIMIENTO, (NORMAS DE APLICACION, INCISOS 1 Y 2) DEL CODIGO FINANCIERO DEL DISTRITO FEDERAL, POR LO QUE SE DESCRIBE A CONTINUACION.

SUPERFICIE: 719 m². x \$1,450.24 = \$1,042,113.46

CONSTRUCCIONES:

CASA HABITACION UNIFAMILIAR, Y SE CLASIFICA DE LA SIGUIENTE MANERA:

USO: H
 TIPO: 20
 CLASE: 6 VALOR: \$13,156.57
 EDAD: 8 años. SUP. CONST. MIXTA: 1,014.50 m².

EL VALOR CATASTRAL DE LA CONSTRUCCION SE OBTUVO DE LAS TABLAS CONTENIDAS EN LA GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL DEL 26 DE DICIEMBRE DE 2003, SEGUN EL ARTICULO 696, CAPITULO IV, DE LA SUBSTANCIACION DEL PROCEDIMIENTO, (NORMAS DE APLICACION, INCISOS 1 Y 2), DEL CODIGO FINANCIERO DEL DISTRITO FEDERAL, POR LO QUE SE DESCRIBE A CONTINUACION:

SEGUN LA GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL DEL 26 DE DICIEMBRE DE 2003, DE LAS NORMAS DE APLICACION EN EL PUNTO 2, PARRAFO CINCO, ESPECIFICA EL DEMERITO DEL 1.00 % POR CADA AÑO DE VIDA TRANSCURRIDO, SIENDO ÉSTE NO MAYOR AL 40%.

VALOR UNITARIO DE LAS CONSTRUCCIONES: \$ 13,156.57

DEMÉRITO: 8% FACTOR DE DEMÉRITO: 0.92

SUPERFICIE TOTAL DE LAS CONSTRUCCIONES: 1,014.50 m².

a) VALOR DEL SUELO: \$ 1,042,113.46

b) VALOR DE CONSTRUCCIONES DEL DEPARTAMENTO \$ 7,418,622.75

RESUMEN:

c) VALOR DE CONSTRUCCIONES EN AREAS DE USO COMUN \$ 66,867.01

SUMA CONSTRUCCION (b+c) \$ 7,485,489.76

DE INSTALACIONES ESPECIALES, CONSIDERAMOS UN 8% SOBRE EL VALOR DE LA CONSTRUCCION: \$ 598,839.18

SUMA TOTAL (Terreno, construcciones, Areas comunes e instalaciones esp.) \$ 9,126,442.40

TOTAL (SUELO + CONSTRUCCIONES): \$ 9,126,442.40

SON: (NUEVE MILLONES CIENTO VEINTISEIS MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y DOS PESOS 40/100 M.N.)

EL CÁLCULO DEL PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL SE OBTUVO DE LA TARIFA CONTENIDA EN LA GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL DEL 26 DE DICIEMBRE DE 2003, SEGUN ARTICULO 152, RANGO "Q", CAPITULO II, DEL IMPUESTO PREDIAL, DEL CODIGO FINANCIERO DEL DISTRITO FEDERAL, POR LO QUE SE DESCRIBE A CONTINUACION:

UBICACION DEL INMUEBLE: Camino al Olivo 114, Edif. A-1, Depto. 902 Club de Golf Bosques COL. La Navidad, DELEGACION CUAJIMALPA, C.P. 5210, MEXICO, D.F.

No. DE CUENTA PREDIAL: 056 430 01 033 2

Rango: N

VALOR CATASTRAL DEL INMUEBLE	LÍMITE INFERIOR DEL VALOR CATASTRAL	DIFERENCIA	PORCENTAJE DEL LÍMITE INFERIOR	CUOTA FIJA	IMPUESTO A PAGAR POR BIMESTRE	IMPUESTO PAGO ANUAL
\$9,126,442.40	\$3,677,012.19	\$5,449,430.21	0.16278%	\$4,200.50	\$13,071.08	\$78,426.48

CONSIDERACIONES ADICIONALES:

DE ACUERDO AL RANGO "N" TENDRA UNA REDUCCION DEL 0%.

USO ACTUAL:

Se anexan planos del condominio horizontal y del condominio vertical, asi como tablas de indivisos de ambos.

Diseño de Formato (Matriz) de complemento para el cálculo de valor catastral

	No. De avalúo: 0
	Fecha de avalúo: 21 DE NOVIEMBRE 2008
	No. de cuenta predial: 056 430 01 033 2
	No. de cuenta de agua:

RESUMEN DE VALORES

Inmueble: CLUB DE GOLF BOSQUES	Departamento: 902	Torre: A-1
--------------------------------	-------------------	------------

I.- DEL TERRENO					
a) AREAS COMUNES DEL CONDOMINIO HORIZONTAL "MAGNO"					
INDIVISO GENERAL DE LA UNIDAD	A-1	5.2536%	INDIVISO INDIVIDUAL DEL DEPARTAMENTO		3.4870%
FRACCIÓN	SUP. M2	INDIVISO	INDIVISO	SUP/RESUL	M²
ACCESOS	7,119.17 m²	5.2536%	3.4870%	13.04	13.04 m²
VIALIDADES Y JARDINES	33,096.21 m²	5.2536%	3.4870%	60.63	60.63 m²
CAMPO DE GOLF	242,152.69 m²	5.2536%	3.4870%	443.61	443.61 m²
NAVE DE MANTENIMIENTO	2,735.37 m²	5.2536%	3.4870%	5.01	5.01 m²
				522.29	522.29 m²

b) AREA DEL TERRENO UNIDAD PRIVATIVA					
FRACCIÓN	SUP. M2	INDIVISO	SUP/RESUL	M²	
A-1	5,629.2360 m²	3.4870%	196.29	196.29 m²	
				196.29	196.29 m²
AREA CORRESPONDIENTE SUMANDO a y b =				719 m²	719 m²
VALOR DEL TERRENO				719 m²	\$ 1,042,113.46

II.- DE LAS CONSTRUCCIONES									
a) VALOR DE CONSTRUCCIONES EN ÁREAS DE USO COMÚN									
INDIVISO DE LA UNIDAD	A-1	5.2536%	INDIVISO DEL DEPARTAMENTO				3.4870%		
FRACCIÓN	TIPO	SUP. M2	INDIVISO	INDIVISO	SUP/RESUL	EDAD	FAC/ED	P/U	VALOR PARCIAL
LOCAL VENTAS	C024	524.00 m²	5.2536%	3.4870%	0.96	11 años.	0.89	\$ 5,068.49	\$ 4,330.52
COMEDOR Y BAÑOS	C022	176.00 m²	5.2536%	3.4870%	0.32	8 años.	0.92	\$ 2,385.17	\$ 702.19
OFICINAS	O023	174.00 m²	5.2536%	3.4870%	0.32	11 años.	0.89	\$ 3,558.65	\$ 1,013.50
OFICINAS	O022	57.00 m²	5.2536%	3.4870%	0.10	10 años.	0.90	\$ 2,634.90	\$ 237.14
ALMACENES	I023	979.00 m²	5.2536%	3.4870%	1.79	11 años.	0.89	\$ 2,036.06	\$ 3,243.65
PATIOS Y VIALIDADES	PE010	25,605.00 m²	5.2536%	3.4870%	46.91	11 años.	0.89	\$ 261.20	\$ 10,905.07
REFUGIOS, PALAPAS Y SALON USOS MULT.	C023	402.00 m²	5.2536%	3.4870%	0.74	9 años.	0.91	\$ 3,533.80	\$ 2,379.66
51.14									\$22,811.74
b) VALOR DE CONSTRUCCIONES EN ÁREAS DE USO COMÚN									
FRACCIÓN	TIPO	SUP. M2	INDIVISO	INDIVISO	SUP/RESUL	EDAD	FAC/ED	P/U	VALOR PARCIAL
SEGURIDAD	O024	171.00 m²	5.2536%	3.4870%	0.31	11 años.	0.89	\$ 4,675.34	\$ 1,289.93
CONTROL Y VIGILANCIA	O023	37.00 m²	5.2536%	3.4870%	0.07	11 años.	0.89	\$ 3,558.65	\$ 221.70
CUARTO DE BOMBAS EN BARRANCA	I024	69.00 m²	5.2536%	3.4870%	0.13	11 años.	0.89	\$ 2,413.51	\$ 279.24
SUBESTACION Y CUBIERTA ELEVADOR	I023	48.00 m²	5.2536%	3.4870%	0.09	8 años.	0.92	\$ 2,036.06	\$ 168.59
CAMPO DE GOLF, TEJABAN, SIN PUENTE C.	PC010	186,129.00 m²	5.2536%	3.4870%	340.98	8 años.	0.92	\$ 129.96	\$ 40,768.66
JARDINES	PJ010	4,847.00 m²	5.2536%	3.4870%	8.88	8 años.	0.92	\$ 162.45	\$ 1,327.15
350.46									\$44,055.27
c) VALOR DE CONSTRUCCIONES DEL DEPARTAMENTO									
FRACCIÓN	TIPO	SUP. M2	P/U	INDIVISO	EDAD	FAC/ED	SUP/RESUL	VALOR PARCIAL	
DEPARTAMENTO	H206	371.00 m²	\$ 13,156.57	100.0000%	8 años.	0.92	371.00	\$ 4,490,600.47	
TERRAZAS	H204	24.21 m²	\$ 13,156.57	100.0000%	8 años.	0.92	24.21	\$ 293,038.91	
ESTACIONAMIENTO Y SERVICIO, VESTÍBULOS Y CIRCULACIONES	H206	6,243.03 m²	\$ 13,156.57	3.4870%	8 años.	0.92	217.69	\$ 2,634,983.36	
612.90								\$ 7,418,622.75	

SUPERFICIE TOTAL DE AREA DE CONSTRUCCION MIXTA	1,014.50 m²
VALOR DE CONSTRUCCIONES SUMANDO a, b y c:	\$7,485,489.76
CONSIDERAMOS UN 8% SOBRE EL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES, POR INSTALACIONES ESPECIALES:	\$ 598,839.18
RESUMEN VALOR TOTAL DE TERRENO Y CONSTRUCCIÓN	\$9,126,442.40

**MATRIZ DE DEFINICIÓN Y CALIFICACIÓN DE CLASES DE CONSTRUCCIÓN
USO HABITACIONAL**

CLASE	ESPACIOS			ESTRUCTURA			ACABADOS EN PACHADAS			REQUERIMIENTOS EN BAÑOS Y COCINA			SERVICIOS		
	DESCRIPCIÓN DE ESPACIOS	SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN	TIPO DE ESTRUCTURA	MUROS	ENTREPISOS	CUBIERTAS	ACABADOS EN MUROS	ACABADOS EN PISOS	VERTINERÍA	REQUERIMIENTOS EN BAÑOS Y COCINA	MUEBLES DE BAÑO	MUEBLES DE CALIDAD			
1	U. sala para preparar alimentos, comedor con baño	Mayor de 1 hasta 50 m ²	Muro de carga para vivienda de hasta 50 m ² de construcción	Ladrillo y medio tablon	Con o sin bosa de concreto y/o bosa aligada y/o de madera, para vivienda de hasta 85 m ² de construcción	Lamina	No hay o muy escasos	Firma de concreto simple y/o ladrillo y medio tablon tipo "A"	Perfil de aluminio de fierro estructural y/o tabular de pared delgada	Mosicos 20 x 20 cm y/o losetas 11 x 11 cm. Yo loseta cerámica de hasta 20 x 20 cm.	Muebles tipo "A". Económica	W.C. de barro y/o letrina sin conexión de agua corriente			
2	Sala-comedor, cocina, recamaras(i) y un baño (b)	Mayor de 50 hasta 85 m ²	Muro de carga para vivienda de hasta 150 m ² de construcción	Block y/o ladrillo y medio tablon para adobe, para vivienda de hasta 85 m ² de construcción	Con o sin bosa de concreto y/o bosa aligada y/o de madera para vivienda de hasta 150 m ² de construcción	Loza de concreto y/o losa aligada, para vivienda de hasta 85 m ² de construcción	Tabique y/o yeso con pintura y/o yeso con pintura	Firme de concreto simple y/o ladrillo y medio tablon tipo "A"	Perfil de aluminio, malla de hasta 2" y/o estructura y/o abular de pared gruesa	Azulejo de 11 x 11 cm y/o loseta 30 x 30 cm y/o de marmol de 10 x 30 cm.	Muebles tipo "B". Mediana Calidad				
3	Sala y comedor, cocina, recamaras(i) y lugares de estacionamiento	Mayor de 85 hasta 150 m ²	Muro de carga para vivienda de hasta 150 m ² de construcción	Block y/o ladrillo y medio tablon para adobe para vivienda de hasta 150 m ² de construcción	Con o sin bosa de concreto y/o bosa aligada y/o de madera para vivienda de hasta 150 m ² de construcción	Loza de concreto y/o losa aligada y/o losa reticular y/o losa ceramica para vivienda de hasta 250 m ² de construcción	Aislado de yeso con pintura y/o yeso con pintura	Firme de concreto simple y/o ladrillo y medio tablon tipo "B" y/o loseta ceramica de 20 x 20 cm y/o losa marmol de 10 x 30 cm	Perfil de aluminio, malla de hasta 2" y/o estructura y/o abular de pared gruesa	Azulejo de 11 x 11 cm y/o loseta 30 x 30 cm y/o de marmol de 10 x 30 cm.	Muebles tipo "B". Mediana Calidad				
4	Sala y comedor, cocina, estudio, sala de televisión, recamaras(i), baño(i) y lugar de estacionamiento	Mayor de 150 hasta 250 m ²	Muro de carga y/o columna de concreto y/o acero y/o mltas para vivienda de hasta 150 m ² de construcción	Block y/o ladrillo y medio tablon para adobe y/o tablarca para vivienda de hasta 250 m ² de construcción	Con o sin bosa de concreto y/o bosa aligada y/o losa reticular y/o losa ceramica para vivienda de hasta 250 m ² de construcción	Loza de concreto y/o losa aligada y/o losa reticular y/o losa ceramica para vivienda de hasta 450 m ² de construcción	Aislado de mezcla y/o pasta con pintura y/o pasta con pintura	Firme de concreto simple y/o ladrillo y medio tablon tipo "C" y/o losa ceramica de 30 x 30 cm y/o losa marmol de 10 x 30 cm	Perfil de aluminio anodizado o con canales de piso e techo y cristales de 8 mm.	Loza ceramica mayor de 30 x 30 cm y/o de marmol 30 x 30 cm.	Muebles tipo "C". Buena Calidad.				
5	Sala y comedor, cocina, estudio, sala de televisión, recamaras(i), baño(i), estudio, cuarto de lavado y lugares de estacionamiento	Mayor de 250 hasta 450 m ²	Muro de carga y/o columna de concreto y/o acero y/o mltas para vivienda de hasta 150 m ² de construcción	Block y/o ladrillo y medio tablon para adobe y/o tablarca para vivienda de hasta 450 m ² de construcción	Con o sin bosa de concreto y/o bosa aligada y/o losa reticular y/o losa ceramica para vivienda de hasta 450 m ² de construcción	Loza de concreto y/o losa aligada y/o losa reticular y/o losa ceramica para vivienda de hasta 450 m ² de construcción	Aislado de mezcla y/o pasta con pintura y/o pasta con pintura	Firme de concreto simple y/o ladrillo y medio tablon tipo "C" y/o losa ceramica de 30 x 30 cm o mayor y/o loseta marmol de 10 x 30 cm	Perfil de aluminio anodizado o con canales de piso e techo y cristales de hasta 9 mm.	Loza ceramica mayor de 30 x 30 cm y/o de marmol 30 x 30 cm en placas mayores a 30 x 30 cm.	Muebles tipo "D". Lujos				
6	Sala y comedor, cocina, desayunador, estudio, sala de televisión, recamaras(i), baño(i), estudio, cuarto de lavado y lugares de estacionamiento tales como pinnacos y salon de juegos.	Mayor de 450 hasta 650 m ²	Muro de carga y/o columna de concreto y/o acero y/o mltas para vivienda de hasta 650 m ² de construcción	Block y/o ladrillo y medio tablon para adobe y/o tablarca para vivienda de hasta 650 m ² de construcción	Con o sin bosa de concreto y/o bosa aligada y/o losa reticular y/o losa ceramica para vivienda de hasta 650 m ² de construcción	Loza de concreto y/o losa aligada y/o losa reticular y/o losa ceramica para vivienda de hasta 650 m ² de construcción	Aislado de mezcla y/o pasta con pintura y/o pasta con pintura	Firme de concreto simple y/o ladrillo y medio tablon tipo "E" y/o loseta ceramica de 30 x 30 cm y/o loseta marmol de 10 x 30 cm y/o loseta marmol de 30 x 30 cm	Perfil de aluminio anodizado o con canales de piso e techo y cristales de hasta 9 mm.	Loza ceramica mayor de 30 x 30 cm y/o de marmol 30 x 30 cm en placas mayores a 30 x 30 cm.	Muebles tipo "E". Super Lujos				
7	Antesala(i) y sala(i) comedor, estudio, sala de televisión, recamaras(i), baño(i), estudio, cuarto de lavado y lugares de estacionamiento tales como pinnacos y salon de juegos.	Mayor de 650 m ²	Muro de carga y/o columna de concreto y/o acero y/o mltas para vivienda de hasta 650 m ² de construcción	Block y/o ladrillo y medio tablon para adobe y/o tablarca para vivienda de hasta 650 m ² de construcción	Con o sin bosa de concreto y/o bosa aligada y/o losa reticular y/o losa ceramica para vivienda de hasta 650 m ² de construcción	Loza de concreto y/o losa aligada y/o losa reticular y/o losa ceramica para vivienda de hasta 650 m ² de construcción	Aislado de mezcla y/o pasta con pintura y/o pasta con pintura	Firme de concreto simple y/o ladrillo y medio tablon tipo "E" y/o loseta ceramica de 30 x 30 cm y/o loseta marmol de 10 x 30 cm y/o loseta marmol de 30 x 30 cm	Perfil de aluminio anodizado o con canales de piso e techo y cristales de hasta 9 mm.	Loza ceramica mayor de 30 x 30 cm y/o de marmol 30 x 30 cm en placas mayores a 30 x 30 cm.	Muebles tipo "F". Gran Lujos				

CLASE

RANGOS DE CLASE: USO HABITACIONAL

PUNTAJE TOTAL 154

LIMITES DE CLASE Inferior Superior

1	0	38
2	39	60
3	61	86
4	87	113
5	114	145
6	146	180
7	181	En adelante

LA CLASE CORRESPONDIENTE SEGUN LA MATRIZ DE CARACTERISTICAS ES

* En el caso de vivienda multifamiliar (como viviendas) la superficie a considerar es la correspondiente a cada unidad habitable

MEDIDAS Y COLINDANCIAS DEL TERRENO GLOBAL

DEL AREA PRIVATIVA:
SE LOCALIZA EN EL NIVEL:

EDIFICIO 1 ETAPA "A"
TERRENO

SUP. 5,629.236 M2

LINDA AL NORTE EN	3	TRAMO (S) DE PONIENTE A ORIENTE
1.- DEL VERTICE	1	AL 2 EN 65.232 M CON AREA COMUN CAMPO DE GOLF DE USO ASIGNADO
2.- DEL VERTICE	2	AL 3 EN 23.923 M CON AREA COMUN
3.- DEL VERTICE	3	AL 4 EN 19.884 M CON AREA COMUN
LINDA AL ORIENTE EN	2	TRAMO(S) DE NORTE A SUR
1.- DEL VERTICE	4	AL 5 EN 35.115 M CON AREA COMUN
2.- DEL VERTICE	5	AL 6 EN 45.532 M CON AREA COMUN
LINDA AL SUR EN	2	TRAMOS(S) DE ORIENTE A PONIENTE
1.- DEL VERTICE	6	AL 7 EN 15.246 M CON PROPIEDAD PRIVADA
2.- DEL VERTICE	7	AL 8 EN 72.497 M CON PROPIEDAD PRIVADA
LINDA AL PONIENTE EN	1	TRAMO(S) DE SUR A NORTE
1.- DEL VERTICE	8	AL 1 EN 27.611 M CON AREA COMUN
LINDA ARRIBA CON		CIELO ABIERTO
LINDA ABAJO CON		TERRENO

DEL AREA PRIVATIVA:
SE LOCALIZA EN EL NIVEL:

DEPARTAMENTO 902
NOVENO NIVEL

1.- LINDA AL NOROESTE EN:	1.80 M	DEL VERTICE	1 AL 2	CON FACHADA
2.- LINDA AL NORESTE EN:	0.60 M	DEL VERTICE	2 AL 3	CON TERRAZA 1
3.- LINDA AL NOROESTE EN:	6.05 M	DEL VERTICE	3 AL 4	CON TERRAZA 1
4.- LINDA AL SUROESTE EN:	0.60 M	DEL VERTICE	4 AL 5	CON TERRAZA 1
5.- LINDA AL NOROESTE EN:	1.80 M	DEL VERTICE	5 AL 6	CON FACHADA
6.- LINDA AL NORESTE EN:	0.60 M	DEL VERTICE	6 AL 7	CON TERRAZA 2
7.- LINDA AL NOROESTE EN:	7.17 M	DEL VERTICE	7 AL 8	CON TERRAZA 2
8.- LINDA AL SUROESTE EN:	0.60 M	DEL VERTICE	8 AL 9	CON TERRAZA 2
9.- LINDA AL NOROESTE EN:	5.07 M	DEL VERTICE	9 AL 10	FACHADA
10.- LINDA AL NORESTE EN:	15.38 M	DEL VERTICE	10 AL 11	DEPARTAMENTO 901
11.- LINDA AL SURESTE EN:	0.70 M	DEL VERTICE	11 AL 12	DUCTO DE ELEVADOR
12.- LINDA AL NORESTE EN:	0.60 M	DEL VERTICE	12 AL 13	CON DUCTO DE ELEVADOR
13.- LINDA AL SURESTE EN:	0.50 M	DEL VERTICE	13 AL 14	CON DUCTO DE ELEVADOR
14.- LINDA AL NORESTE EN:	9.55 M	DEL VERTICE	14 AL 15	CON DUCTO DE ELEVADOR Y ESCALERA DE SERVICIO
15.- LINDA AL SURESTE EN:	3.80 M	DEL VERTICE	15 AL 16	CON FACHADA
16.- LINDA AL NORESTE EN:	0.45 M	DEL VERTICE	16 AL 17	CON FACHADA
17.- LINDA AL SURESTE EN:	2.05 M	DEL VERTICE	17 AL 18	CON FACHADA
18.- LINDA AL SUROESTE EN:	4.05 M	DEL VERTICE	18 AL 19	CON FACHADA
19.- LINDA AL NOROESTE EN:	1.45 M	DEL VERTICE	19 AL 20	CON FACHADA
20.- LINDA AL SUROESTE EN:	5.35 M	DEL VERTICE	20 AL 21	CON FACHADA
21.- LINDA AL SURESTE EN:	3.20 M	DEL VERTICE	21 AL 22	CON FACHADA
22.- LINDA AL NORESTE EN:	0.60 M	DEL VERTICE	22 AL 23	CON FACHADA
23.- LINDA AL SURESTE EN:	2.00 M	DEL VERTICE	23 AL 24	CON FACHADA
24.- LINDA AL SUROESTE EN:	0.60 M	DEL VERTICE	24 AL 25	CON FACHADA
25.- LINDA AL SURESTE EN:	9.10 M	DEL VERTICE	25 AL 26	CON FACHADA
26.- LINDA AL NORESTE EN:	0.60 M	DEL VERTICE	26 AL 27	CON FACHADA
27.- LINDA AL SURESTE EN:	2.00 M	DEL VERTICE	27 AL 28	CON FACHADA
28.- LINDA AL SUROESTE EN:	15.90 M	DEL VERTICE	28 AL 1	CON FACHADA

LINDA ARRIBA CON:
LINDA ABAJO CON:

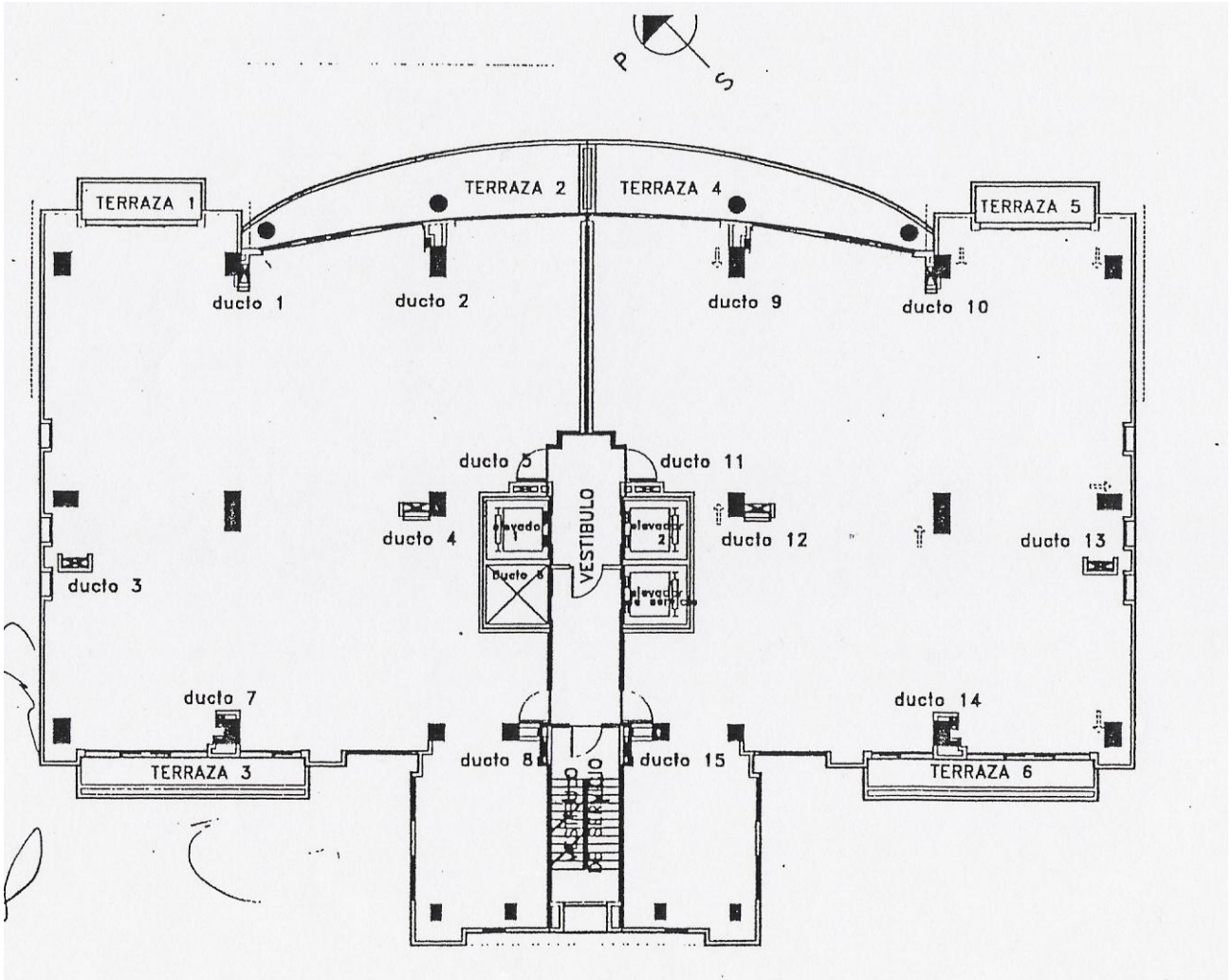
DEPARTAMENTO 902
DEPARTAMENTO 702

SUPERFICIE DEL AREA PRIVATIVA:

370.32 M2

SUPERFICIE DEL AREA DE TERRAZAS:

24.21 M2

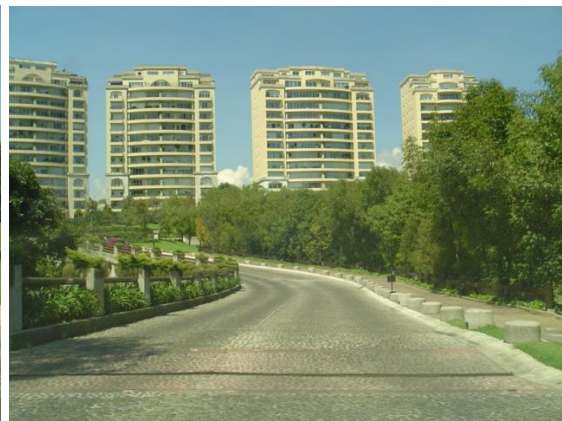


Plano de Planta Tipo Departamento (901 y 902)

3.5 Reporte Fotográfico



Área de Acceso y Vialidad Interna



Vialidad Interna



Vista de Vialidad y Jardines



Vista de Campo de Golf Edificios y Villas



Vista de Villas y Vialidad



Vistas Panorámicas



Vistas de los Edificios



Area de la Casa Club





Vistas de la Casa Club



Vista de las Villas



Vistas Panorámicas de Edificios

Conclusiones

De acuerdo a todos los antecedentes que se investigaron del condominio Magno y de lo cual derivaron en la determinación de la Matriz para la facilitación del cálculo de valor catastral de la unidad o departamento 902 en condominio que se ubica en el Edificio 1 Etapa "A" y la cual nos dará el cálculo de valor catastral la cual incluye las Áreas privativas y las Áreas comunes tanto del condominio Magno Horizontal así como del condominio Vertical del Edificio 1 Etapa "A" de acuerdo a su indiviso correspondiente, y así mismo sería para cada una de las 485 unidades que forman el Condominio "Magno" denominado "Club de Golf Bosques".

Conforme al resultado del cálculo del avalúo catastral a la suma de las áreas de la construcción tanto privativas como las áreas comunes se denominan Áreas de Construcción Mixtas y así aparecerán descritas en el recibo predial.

BIBLIOGRAFIA

1. - **CONSTITUCION POLITICA MEXICANA. Editorial SISTA Edición 2007**
- 2.- **CODIGO FINANCIERO DEL D. F. PARA EL AÑO 2008. Editorial SISTA 2008**
- 3.- **CIRCULAR 1012 DEL 14 DE MAYO DE 1994 Y ANEXO A LA MISMA CIRCULAR
COMISION NACIONAL BANCARIA Y DE VALORES
SECRETARIA DE HACIENDA Y CREDITO PÚBLICO**
- 4.- **COMPENDIO DE VALUACION 1
DEL ING. ARQ. ALFREDO PLAZOLA CISNEROS
2008, PLAZOLA EDITORES,S.A. DE C. V.**
- 5.- **PERIODICO “REFORMA” NOTA DEL DIA 10 DE NOVIEMBRE DEL 2008 DE LA
ORGANIZACIÓN PARA LA COPERACION Y EL DESARROLLO ECONOMICO (OCDE)**

MEDIIOGRAFIA

- 1.- **GOOGLE EARTH (2008).**
- 2.- **GUIA ROJI (2008). www.guiaroji.com.mx**
- 3.- **FINANZAS - www.finanzas.df.gob.mx/estructura/catastro_antecedentes.html**